

R.E. 198/2013

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BNL SPA

Avv. Stefano Bazzani

contro

G.E.: Dott.ssa Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Gaetano Bellotta

iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti di Genova al n. 1471, con studio in

Genova, Via Palestro, 29/6 Genova 16122 (tel. 0108397116 - 3494493067)



LOTTO UNICO: appartamento posto al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Genova, Via Giuseppe Maria Saporiti, civ. 10 interno 10

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova-Oregina (Municipio I Centro Est), facente parte del fabbricato condominiale indicato con il civ. 10 di Via Giuseppe M. Saporiti e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno 10, posto al piano primo, composto da piccolo corridoio d'ingresso con finestra su cavedio, tre camere, cucina e locale igienico.

1.1) Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda coperta = mq 69 circa;

poggiolo: non presente.

1.2) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a _____ (cod. fisc.

_____, nato in _____ il _____, per la proprietà di

I/I, con i seguenti dati (v. doc. 1):

sezione GEC, foglio 6, particella 106, subalterno 10, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita € 497,09.

Indirizzo: Via Giuseppe Maria Saporiti n. 10 interno 10, piano 1.

1.3) Regolarità catastale

La planimetria catastale (v. doc. 2) non corrisponde allo stato attuale dei luoghi (il particolare più rilevante è che in planimetria non figura un vano;



nel certificato infatti risulta una consistenza di 3,5 vani, mentre nella realtà i vani sono 4,5).

Viene qui allegato uno schema planimetrico relativo allo stato attuale dell'immobile (doc. 3).

Occorre quindi presentare un aggiornamento grafico dell'immobile presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, il che comporterà l'aumento dell'attuale rendita catastale.

1.4) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord con: distacco verso muro di contenimento;
- a est con: appartamento interno 6, vano scale e cavedio;
- a sud con: appartamento interno 9, cavedio e vano scale;
- a ovest con: distacco;
- sopra con: appartamento interno 15;
- sotto con: appartamento interno 5.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: quartiere a carattere prevalentemente residenziale a media densità (come rilevabile dallo stralcio della planimetria riferita alla toponomastica di cui al doc. 4), mentre le attività commerciali sono scarse; tuttavia la Via Napoli, nelle immediate vicinanze, offre numerosi negozi e supermercato, scuole dell'obbligo, ufficio postale, banca ecc.; Via Saporiti è a doppio senso di marcia veicolare e presenta un traffico veicolare medio; l'inquinamento



acustico nell'immobile può considerarsi non incisivo, anche in quanto l'alloggio in esame è ubicato verso distacco opposto all'asse di Via Saporiti e il tratto superiore della stessa strada è sopraelevata rispetto all'immobile *de quo*.

Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e commerciale; nessuna attrazione paesaggistica, anche se alcuni punti della strada offrono scorci panoramici; presenti spazi pubblici e anche giardini nella vicina Via Napoli (oltre al Castello D'Albertis).

Collegamenti pubblici: imbocco autostradale a circa km 3,5; stazione ferroviaria Porta Principe a circa km 1,5; superstrada: Via B. Buozzi e Via Milano che unisce il centro della città con Sampierdarena. Fermate degli autobus: a pochi metri dal portone condominiale.

3) STATO DI POSSESSO

Presso l'Agenzia delle Entrate non si riscontra alcun contratto di locazione in capo all'esecutato.

Ai fini della presente perizia, pertanto, la valutazione del bene verrà riferita a immobile libero da persone e cose.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1) Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente



4.1.1) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuna (dal certificato rilasciato dal Comune di Genova e di cui al doc. 5 risulta che il Sig. _____ è di stato libero in quanto celibe).

Parte esecutata risulta abitare in Genova, Via G.M. Saporiti n. 10/10 (v. doc. 6).

4.1.2) Atti di asservimento urbanistico: nessuno

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile prevista dall'art. 567 cpc (Notaio Dott.ssa Mariagrazia Minutoli di Messina) e pertanto gli adempimenti da parte del creditore procedente risultano completi.

Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, in particolare per quanto riguarda le note di natura pregiudizievole (consistenti in pignoramenti, ipoteche, sequestri, ecc.), la situazione ipocatastale risulta la seguente:

4.2.1) Trascrizioni

- Nota di trascrizione n. 11365/7852 del 12.04.2013 nascente da pignoramento immobili n. 2295 del 05.03.2013 emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Genova a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma e contro _____ nato in _____ : il _____ per euro 117.950,00;

4.2.2) Iscrizioni



- Nota di iscrizione n. 15689/3900 del 03.04.2006 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto notarile pubblico del 29.03.2006 a rogito notaio Angelo Noli di Genova a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma e contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia. Debitore, non datore: [redacted] nata in [redacted] il [redacted] mutuo di euro 129.000,00, durata 30 anni, ipoteca di euro 258.000,00.

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia: € 0,00;

4.3.2) Di conformità catastale: € 900,00.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.600,00 circa;

5.1.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risultano;

5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: € 4.100,00 riguardanti il rifacimento del tetto – concluso a giugno 2013 – per le quali l'esecutato deve ancora 21 rate da € 195,00 mensili (informazioni ricevute dall'Amministratore del caseggiato condominiale Sig. Marrello con studio in Genova, Via Saporiti n. 10/13).

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1) Attuale proprietario

L'immobile in perizia è pervenuto all'attuale proprietario (parte esecutata) Sig. [redacted] nato in [redacted] il [redacted] (libero da vincoli matrimoniali) per la quota di 1/1 della piena proprietà (c.f.



) da nato a il e
 nata in il in forza di
 atto di compravendita a rogito notaio Angelo Noli di Genova del 29.03.2006
 (n. rep. 56052), trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova il
 03.04.2006 al n. 15688/8978.

6.2) Precedenti proprietari

Ai predetti l'immobile era
 pervenuto in forza di atto di compravendita notaio A. Noli del 26.11.2003
 trascritto al n. 44482/26724 del 28.11.2003.

I precedenti proprietari risultano: a il
 (per 1/3 di proprietà), o a il
 (per 1/3 di proprietà), nato a il
 (per 1/6 di proprietà) e ata a il
 (per 1/6 di proprietà).

Ai predetti
 l'immobile era così pervenuto: in parte per successione
non trascritta in morte di nato a e
 deceduto il e in parte nascente da successione per legge
 (trascrizione n. 56408/35795 del 19.10.2005) a favore di
 nato a il e nato a il
 (figli per 1/3 ciascuno), to a Genova il
 e nata a il (nipoti per 1/3)
 e contro l'eredità di nata a il
 relativamente a 1/3 di proprietà dell'immobile *de quo* e deceduta il
 (Uff. Registro di Genova den. 42 vol. 216).



Al suddetto e l'immobile era così pervenuto: atto di vendita in forma pubblica amministrativa del 02.04.1968 trascritto al n. 11792/9195 del 08.07.1972 a favore del sopramenzionato e contro

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova non è riscontrabile il progetto di impianto del caseggiato (di cui al progetto n. 570/30) in quanto rinvenibile presso l'Archivio Storico.

E' tuttavia presente una Domandina (il committente è l'Amministrazione del caseggiato) n. 110/1993 per la sostituzione della canna fumaria e una SCIA n. 3916/2012 per la manutenzione straordinaria al piano di copertura a cui si è già fatto riferimento.

Il Decreto di Abitabilità al caseggiato condominiale di Via G. Saporiti civ. 10 non è stato richiesto probabilmente in considerazione dell'epoca vetusta di costruzione del caseggiato (anno 1930).

La regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile *de quo* con riferimento allo stato attuale dei luoghi risulta verificata. Tuttavia, come già accennato in premessa, non così per quanto riguarda l'aspetto catastale, per le seguenti ragioni:

- la planimetria catastale dell'immobile reperibile presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate individua uno stato dei luoghi sensibilmente diverso rispetto a quello reale (manca infatti la rappresentazione grafica di un vano – cfr. doc. 2 di cui alla planimetria catastale con lo schema grafico approntato dallo scrivente sub doc. 3);



- la planimetria catastale indica due finestre in uno stesso vano (camera centrale) mentre nella realtà è presente una unica finestra;
- anche la rappresentazione grafica, non in scala, è incomprensibile e scarsamente intelligibile dal punto di vista tecnico.

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC - Piano Urbanistico Comunale approvato con DPGR n. 44 del 10/3/2000 - il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona B e sottozona BB-CE (v. doc. 7 - Estratto).

Il PUC adottato con Delibera Comunale n. 92/2011 inserisce l'immobile in oggetto in Ambito di Conservazione in zona AC IU (v. doc. 8).

Il PTCP fa ricadere tale zona in Ambito 53E e Area TU.

Secondo il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova la localizzazione dell'immobile ricade nell'Ambito 14 del Piano di Bacino.

9) VINCOLI

Il fabbricato e l'immobile in oggetto non risultano vincolati né ai sensi della Parte II né ai sensi della Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 rispettivamente sulla tutela del patrimonio storico architettonico e sulla tutela dei beni ambientali. Non vi è neppure vincolo idrogeologico.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura continua (v. foto riguardante i prospetti n.ri 1 - 2 e 3); la tinteggiatura si presenta in condizioni mediocri.

Copertura: tipologia a lastrico solare con due cavedi; condizioni buone visto che i lavori sono stati ultimati nel giugno 2013.

Scale: tipologia: a una rampa con ballatoio (foto 4); ubicazione: interna; servoscala assente;



impianto ascensore esistente (foto 5);
condizioni buone.

Balconi: non presente.

Cantina: non presente.

10.2) Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: le quattro facciate (v. foto allegate) sono completamente lisce e non presentano elementi architettonici particolari; condizioni scarse per quanto riguarda la tinteggiatura.

Portone/atrio: tipologia: a unica anta larga; materiale: alluminio miniato e vetro; condizioni buone (v. foto 6). L'atrio presenta rivestimento in lastre di travertino alle pareti delimitate da riquadrature con cornici (foto 5 - 7); le riquadrature sono tinteggiate di rosa pallido e il resto delle superfici è tinteggiato di bianco. Pavimento in graniglia con decori di colore rossastro-marrone. Presenza di n. 7 scalini dal portone nell'atrio fino al pianerottolo davanti alla cabina ascensore.

Scale: pianerottoli: in graniglia; gradini in marmo bianco sia nelle pedate che nelle alzate (foto 4); pareti bianche ultimate al civile con lambrino; ringhiera in ferro a semplice disegno e corrimano in legno; condizioni buone.

Porta caposcala: anta doppia non rinforzata.

Infissi esterni: finestre: doppia anta in alluminio con vetri semplici e persiane esterne; condizioni medie.

Infissi interni: porte a battente tamburate color legno; condizioni sufficienti.

Cucina: pavimento in graniglia marrone senza decori; rivestimento pareti in piastrelle di ceramica bianca con disegni azzurri, applicate sulle superfici verticali fino ad altezza di circa m. 1.60 (v. foto 8); condizioni mediocri.

Bagno: pavimento in piastrelle ceramiche decorate in marrone e pareti rivestite con piastrelle di ceramica rosa (foto 9); condizioni sufficienti. Il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con lavabo, piccola vasca e w.c. Condizioni sufficienti.

Pavimenti: tutti i vani presentano lo stesso tipo di pavimento in graniglia e alcuni anche con riquadrature e disegni (v. foto 10 - 11 - 12 - 13 - 14 e 15). Condizioni sufficienti.



Pareti: in tinta lavabile con colorazioni diverse e in alcuni ambienti è presente la tappezzeria; condizioni mediocri (occorrerebbe una nuova tinteggiatura).

10.3) Impianti

Citofonico: esistente.

Ascensore: presente.

Gas: alimentazione a gas metano.

Elettrico: sottotraccia.

Fognatura: allacciata alla rete comunale.

Idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale.

Telefonico: esistente sottotraccia.

Termico: di tipo centralizzato con caldaia per il riscaldamento; le superfici radianti sono in alluminio.

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (formalmente libero da inquilini), dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato di immobili similari in zone viciniori o comunque assimilabili.

Le fonti di informazione si sono concretizzate sia per acquisizione diretta presso agenzia di mediazione immobiliare sia utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (v. doc. 9 - tenendo presente tuttavia che trattasi nella fattispecie di alloggio di tipo economico) nonché tramite consultazione di quotidiani locali e settimanali specializzati.



Per determinare il più probabile valore di mercato del bene de quo si adatteranno due criteri valutativi e, precisamente, uno analitico (in funzione del reddito presunto) e uno sintetico (in funzione della superficie).

Comparando infine i due valori così ottenuti e operando la media aritmetica si addiverrà alla determinazione del più probabile valore di mercato.

11.1) Stima analitica (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo si ritiene opportuno considerare un ipotetico canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 400,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriverebbe un reddito annuo netto (R_n) di € 4.800,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto: $V_1 = R_n/i = € 4.800,00/0,05 = € 96.000,00$.

11.2) Stima sintetica (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima (facendo riferimento in particolare nella fattispecie sia alle misurazioni effettuate dal CTU – v. doc. 3 - che a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui al doc. 2) misura complessivamente circa mq 69 (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 1.500,00. Si ottiene pertanto: $V_2 = €/\text{mq } 1.500,00 \times \text{mq } 69 = € 103.500,00$

11.3) Il più probabile valore di mercato e valore a base d'asta

Preso atto dei valori V_1 e V_2 determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato dell'immobile de quo risulta:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = € (96.000,00 + 103.500,00)/2 \cong € 99.000,00.$$

Lotto unico: prezzo a base d'asta = valore di mercato = € 99.000,00

12) DIVISIONE IN LOTTI

Dalla documentazione agli atti risulta che il soggetto esecutato è proprietario complessivamente del 100/100 dell'intera proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, di fatto quindi non necessita formulare alcuna ipotesi circa la divisione dell'immobile.

Peraltro, stante le caratteristiche dell'appartamento *de quo* e considerando la zona urbanistica in cui lo stesso è inserito, lo scrivente fa presente che la eventuale suddivisione in più porzioni di tale unità immobiliare non è percorribile.

13) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 03.07.2013 in qualità di esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Zampieri;
- giuramento in sede di udienza del 11.07.2013;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata il 02.09.2013 a entrambe le parti in causa (v. doc. 10);
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura effettuato con ausilio di collaboratore del sottoscritto in data 19.09.2013 alle ore 17,30.

13.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici



- Accesso in data 19.08.2013 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificato e planimetria catastali;
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Genova 1, Piazza Carignano, per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verifica edilizia e acquisizione di autorizzazioni ed elaborati grafici progettuali nonché presso l'Ufficio Anagrafe nelle date: 27.08.2013 - 19.08.2013;
- verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato ed eventuale richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova ed accertamento di pratiche di sanatoria con eventuale richiesta di copie di documentazione progettuale;
- redazione di certificazione energetica dell'immobile oggetto di esame (v. doc. 11) in cui, per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile, viene suggerito di sostituire i serramenti esistenti con altri a doppio vetro.

Genova, 11 novembre 2013

Esperto Estimatore



ALLEGATI:

- 1) Certificato catastale dell'immobile pignorato;
- 2) Planimetria catastale dell'immobile in perizia;
- 3) Schema grafico sullo stato attuale dell'immobile oggetto di perizia;
- 4) Stralcio della planimetria riferita alla toponomastica della zona;
- 5) Certificato di matrimonio di parte esecutata;
- 6) Certificato di residenza di parte esecutata;
- 7) Stralcio del PUC 2000 approvato dal Comune di Genova della zona urbanistica ove è inserito l'immobile *de quo*;
- 8) Stralcio del PUC 2011 adottato dal Comune di Genova della zona urbanistica ove è inserito l'immobile *de quo*;
- 9) Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia riferita al primo semestre dell'anno 2012 (ultima pubblicazione);
- 10) Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;
- 11) Certificazione energetica dell'immobile oggetto di perizia;
- 12) N° 16 fotografie.

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

Il sottoscritto Arch. Gaetano Bellotta, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da BNL SPA contro
 attesta di aver inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al Sig. _____ a mezzo di posta ordinaria.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 1 novembre 2013

L'Esperto

