

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. N° 531/2011

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

- **Avv. F. FERA**

c o n t r o

[redacted] (cognome) [redacted] (nome)

- e s e c u t a t o

All'III.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: **dr. D. CANEPA**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA,
VICO SAPONIERA CIV. N° 4, int.4.**

*** * * * ***

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

C.so Buenos Aires 28/4A- Genova -

Tel.010/580108

Genova 20 dicembre 2011

INDICE

Premessa ed estremi dell'incarico	pag 3
Risposte ai quesiti	" 5
A	" 5
B	" 5
C	" 6
C.1- Identificazione,confini, dati catastali	" 6
C.2- descrizione del bene	" 7
C.3- stato di possesso	" 10
C.4- formalità a carico dell'acquirente	" 11
C.5- formalità che verranno cancellate	" 11
C.6- regolarità edilizia,urbanistica,agibilità	" 12
D	" 13
Riepilogo	" 13

* * * * *

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A Riscontro raccomandate inviate
- All.to B Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
dell'Agenzia del Territorio
- All.to C Planimetria catastale, visure catastali
- All.to D Planimetria con riferimenti fotografici - Rilievo fotografico
- All.to E Certificati anagrafici
- All.to F Stralcio P.U.C., Toponomastica,P.T.C.P.
- All.to G Decreto di Agibilità

* * * * *

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Antonella De Gaetano con studio in Genova, C.so B. Aires n°28 int. 4/A, tel.010-580108, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1528, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. Ill.mo dr. D. Canepa, esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 27 ottobre 2011.

L'ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

- a) verifichi l'esperto anzitutto 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 del sommario dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a 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, ove necessario, 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 l'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 dei 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 delle dichiarazioni di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

a) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti 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 gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio , Edilizia Privata del Comune di Genova, Uffici Demografici - Stato Civile del Comune di Genova);
- compiuto, in data mercoledì 30 novembre 2011 alle ore 09,00, l'accesso al bene pignorato eseguendone il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.

* * * * *

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A:

“.. verifichi la completezza della documentazione.....”

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa.

In risposta al punto B:

“.. stima sommaria del bene..”

Il perito sottoscritto, avendo comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente, la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima, ed avendo compiuto, in data mercoledì 30 novembre 2011 alle ore 09,00, l'accesso al bene pignorato eseguendone il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la Stima dell'immobile. **(ALL.TO A- riscontro raccomandate).**

Criteri di Stima e Stima dell'immobile (Cfr. ALL.TO B – Estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio)

La valutazione è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie lorda (commerciale) coperta. Effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita ed in considerazione dei fattori correttivi emersi dal sopralluogo, in particolare dalla vicinanza con la linea ferroviaria e dallo stato d'occupazione;

si può ritenere congruo un valore di € 1.100,00 a metro quadrato di area della superficie lorda coperta (superficie commerciale).

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto, riferito all'attualità, viene determinato per mezzo dei seguenti conteggi:

superficie commerciale: ----: mq.106,00

superficie del poggiolo: ----: mq.3,50 x 0,25 = 0,875

totale superficie commerciale = mq.106,875 approssimati a mq.107,00.

mq.107,00 x €/mq. 1.100,00 = € 117.700,00

Alla stima precedentemente espressa pare congruo applicare una detrazione del 15% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, stimato : € 100.045,00 approssimato a € 100.000,00

Pertanto la stima del valore a base d'asta dell'appartamento in esame è di € 100.000,00 (Euro centomila/00)

Nel caso in esame l'unità immobiliare è di proprietà del signor :

•

In risposta al punto C

C.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

C.1.1 – Identificazione ed ubicazione

Il bene pignorato è costituito un appartamento sito in Vico Saponiera civ. n 4 (quattro), interno 4 (quattro), piano primo, nella delegazione di Cornigliano nel Comune di Genova, ed è composto da ingresso - soggiorno, cucina, 3 camere, un bagno e un balcone.

C.1.2 - Riferimenti catastali

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova in capo a:

_____ nato in _____ il _____

C.F. _____, per la proprietà di 1/1.

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova : sezione COR, foglio 79 , particella 295, sub 37,
zona cens. 1A, cat. A/3 , classe 4 , vani 5, rendita EURO 464,81, Vico
Saponiera 4, piano 1 °, int.4.

C.1.3 - Confini

L'immobile confina procedendo da Nord in senso orario : con
appartamento interno 3, con vano scale, con appartamento interno 1,
tramite muri perimetrali con distacco verso ferrovia, tramite muri
perimetrali con Piazza Batelli.

Sopra con appartamento n°8, sotto con negozi/magazzini.

C.2. Sommara descrizione del bene

C.2.1 Caratteristiche del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima. (Cfr. ALL.TO D - Rilievo Fotografico)

L'immobile in questione si trova all'interno di un fabbricato di antica
costruzione, avente struttura muraria mista. E' sito in Vico Saponiera civ.n°
4, a Genova nella zona di Cornigliano, nella circoscrizione VI Medio
Ponente. Si tratta di un quartiere abbastanza degradato con una notevole
presenza di stranieri residenti nel quartiere. La zona è ben servita dai
mezzi pubblici, quali autobus e treno, sono anche presenti diversi
parcheggi nelle aree limitrofe al palazzo. L'edificio, che si trova in un
area confinate con la linea ferroviaria, si compone di due numeri civici il
n°2 e il n°4, e si sviluppa su 6 piani fuori terra, un piano terra, in cui si
trovano magazzini e negozi, più 5 in cui sono distribuite 20 unità
immobiliari.

Il portone d'accesso al civico in esame è situato nel prospetto frontale, e

sullo stesso prospetto è collocato anche il portone del civico n°2. La facciata dell'edificio si presenta scolorita con intonaco in discreto stato di conservazione. Il piano terra ed il primo piano sono trattati a ricorsi orizzontali; dal secondo al quinto piano sono presenti dei balconi disposti non simmetricamente. Il portone d'ingresso è in alluminio. Il tetto del palazzo è un lastrico solare. Gli infissi esterni sono persiane alla genovese in tinta grigia. L'edificio è dotato di citofono e non è dotato di ascensore.

Le pareti dell'atrio e del vano scala si presentano rivestite con pannelli tipo marmo di Carrara fino ad un'altezza di circa 1,40 metri, la restante parte è intonacata e tinteggiata con color bianco e beige, nel complesso si presenta in pessime condizioni; il pavimento è in graniglia con decori sparsi e con inserti in marmo bianco.

La scala è costituita da pedate e alzate in marmo e lo zoccolino battiscopa è in ardesia pitturata; le pareti del vano scala si presentano con un rivestimento tipo pietra e marmo fino ad un'altezza di circa 1,35 metri.

C.2.2 – Consistenza (Cfr. ALL.TO D – Planimetria)

L'immobile, è composto da: un ingresso - soggiorno, cucina, 3 camere, un bagno e un balcone.

area della superficie lorda coperta -----: mq.106,00

- area della superficie netta di calpestio--: mq. 92, 00
- altezze interne nette principali-----: mt. 3,17
- superficie del balcone -----: mq. 3,50 computata al 25%
- superficie commerciale-----: mq. 106,875 = **mq.107,00**

Si precisa che non si è potuto accedere ad una camera per effettuarne il rilievo, pertanto la metratura è stata tratta dalla planimetria catastale

C.2.3 – Descrizione del bene - Finiture (Cfr. ALL.TO D - Rilievo Fotografico)

I pavimenti: I pavimenti nella maggior parte dei vani della casa sono in piastrelle di ceramica di colore bianco avorio; nella camera singola il pavimento è in parquet, nel bagno il pavimento è rivestito con piastrelle di ceramica di dimensioni 20 X 20 cm messe a 45°. Buono lo stato di manutenzione;

Zoccolino battiscopa: non presente.

Pareti e soffitti: Le pareti dell'angolo cottura, tra i pensili, sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco; le restanti parti sono intonacate e tinteggiate di color "crema".

Le pareti della camera matrimoniale sono tinteggiate con pittura lavabile di colore "crema"; nella camera singola le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile di color azzurro.

In bagno è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad una altezza di circa 2,10 metri .

I soffitti di tutta la casa sono intonacati e tinteggiati di color bianco.

Porte: la porta d'ingresso non è blindata, pessimo lo stato di manutenzione; le porte interne, presenti solo nelle camere, sono state cambiate di recente e sono in laminato, quella del bagno è del tipo " a soffietto".

Finestre e persiane: le persiane sono in legno ed in pessimo stato, le finestre nei vani affacciati sulla ferrovia sono in alluminio in ottimo stato,

le restanti sono in legno in mediocre stato di conservazione.

Sanitari e rubinetterie: sono in ottimo stato, rubinetti del tipo miscelatore.

L'appartamento è dotato d' impianto citofonico, presa TV e telefonica, di impianto elettrico sottotraccia, di riscaldamento autonomo con elementi in alluminio.

C.2.4 - Esposizione e luminosità

I vani che compongono l'immobile sono luminosi, si affacciano a sud-ovest.

* * * * *

C.3- Stato di possesso del bene (Cfr ALL .TO C -visure catastali storiche; Certificazione Notarile agli atti; Cfr. ALL.TO E - Certificato Anagrafico)

L'immobile in oggetto, a tutto il 21.07.2011, risulta di proprietà di:

Sig. _____ nato a _____ il _____

C.F. _____ per la piena proprietà di 1/1.

L'immobile è, quindi, da ritenersi libero.

Storia ventennale e provenienza del bene:

L'immobile è pervenuto al signor _____ per acquisto dalla signora _____ nata in _____ il _____ con atto Notaio Ferrari del 08.07.2005 rep. 13303 raccolta 9234 trascritto a Genova il 22.07.2005 al n. 21376 di registro particolare.

Alla signora _____ il bene era pervenuto per acquisto dal signor _____ nato a _____ il _____ con atto Notaio Ferrari dell' _____ rep. 11897 trascritto a Genova il 13.11.2002 al n. 28022 di registro particolare.

Al signor ██████████ il bene era pervenuto per titoli anteriori al ventennio (atto Notaio Casanova del 14.11.1990 trascritto a Genova il 01.12.1990 al n. 18280 di registro particolare).

* * * * *

C.4- Esistenza di formalità, vincoli e 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Non è stato possibile reperire informazioni quali la quota millesimale, le spese generali ecc.

L'immobile è soggetto al D.P.R. 753/80 e D.M. 03/08/81 per la vicinanza con la linea ferroviaria, pertanto si riporta : "Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia."

C.5- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

(Cfr. Certificazione Notarile agli atti)

C.5.1- Iscrizioni

- n. 8507 del 22.07.2005, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Notaio Ferrari del 08.07.2005 rep. 13304 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa (domiciliata in Genova, piazza Montano n. 7 c/o BNL l'agenzia di Sampierdarena) per sicurezza di Euro

260.000,00 di cui Euro 130.000,00 di capitale esigibile in massimo anni 30,
contro [redacted] e debitore non datore [redacted]
[redacted] nato in [redacted] il [redacted]; grava sulla piena proprietà dei
beni in oggetto.

C.5.2- Trascrizioni

- n. 17894 del 21.07.2011 verbale di pignoramento del Tribunale di
Genova del 23.06.2011 rep. 6294 per 190.000,00 a favore della
Banca Nazionale del Lavoro spa (domicilio eletto c/o studio
associato Ferrari/Fera, Genova Via XII Ottobre 12/5 sc. B) contro
[redacted] grava sulla piena proprietà della quota
di 1/1 dei beni in oggetto.

C.6- Regolarità edilizia ,urbanistica,dichiarazione di agibilità.

C.6.1 Regolarità edilizia.

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio Visure
del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova e presso l'Ufficio
del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per l'immobile
in oggetto, la conformità dello stato attuale del bene, in relazione alle
risultanze catastali e progettuali. Presso l'Edilizia Privata del Comune di
Genova non è stato reperito il progetto originario dell'immobile,
comunque di costruzione antecedente al 1942, come si evince dal
decreto di abitabilità datato 1936.

Non sussistono difformità rispetto alla planimetria catastale.

C.6.2 Urbanistica./

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova , P.U.C, approvato
con D.P.G.R. n.44 del 10/03/2000, aggiornato nel 2011 l'immobile in

oggetto ricade in zona B sottozona BB, mentre nel P.T.C.P. ricade in ambito 53D ed area TU.

L'immobile è soggetto al D.P.R. 753/80 e D.M. 03/08/81 per la vicinanza con la linea ferroviaria, pertanto si riporta : "Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia." (ALL. TO F - Stralcio cartografico del P.U.C.).

C.6.3 Decreto di abitabilità

Per l'edificio in oggetto risulta il seguente decreto di abitabilità : n. 1122 del 20.11.1936.

(ALL.TO G – Risposta Ufficio Agibilità)

* * * * *

In risposta al punto D

"..Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura,....."

Valutazione non necessaria.

* * * * *

RIEPILOGO

Esecuzione Immobiliare N.	PS/0531/11
Promossa da Debitore	Banca Nazionale del Lavoro spa
Esperto	arch. Antonella De Gaetano C.so Buenos Aires 28/4A 16129 Genova
Descrizione immobile	Il bene pignorato è costituito dalla piena proprietà dell' appartamento, sito in Provincia di Genova Comune di Genova, vico Saponiera civ. n° 4 int. 4 posto al piano primo. L'appartamento confina procedendo da Nord in senso orario : con appartamento interno 3, con vano scale,

	<p>con appartamento interno 1, tramite muri perimetrali con distacco su ferrovia, tramite muri perimetrali con Piazza Batelli. Sopra con appartamento interno 8, sotto con negozi/magazzini. L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova in capo a: Sig. _____ nato in _____ il _____ C.F. _____, per la proprietà di 1/1. con i seguenti riferimenti: Comune di Genova ; sezione COR foglio 79 , particella 295, sub 37, z.c.1A cat.A/3, cl.4, cons. vani 5 – Vico Saponiera 4/4. Area della sup. commerciale : mq. 107,00,</p>
Stato di possesso e occupazione	<p>L'immobile è di proprietà del sig. _____ per la quota di 1/1 L'immobile è abitato dal proprietario Si ritiene libero.</p>
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	<p>L'immobile è soggetto al D.P.R. 753/80 e D.M. 03/08/81 per la vicinanza con la linea ferroviaria. Non è stato possibile reperire informazioni condominiali quali la quota millesimale, le spese generali ecc.</p>
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	<p>- Iscrizioni: - n. 8507 del 22.07.2005, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Notaio Ferrari del 08.07.2005 rep. 13304 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa (domiciliata in Genova, piazza Montano n. 7 c/o BNL l'agenzia di Sampierdarena) per sicurezza di Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 di capitale esigibile in massimo anni 30, contrc _____ e debitore non datore _____ nato in _____ il _____ grava sulla piena proprietà dei beni in oggetto. Trascrizioni: - n. 17894 del 21.07.2011 verbale di pignoramento del Tribunale di Genova del 23.06.2011 rep. 6294 per 190.000,00 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa (domicilio eletto c/o studio associato Ferrari/Fera, Genova Via XII Ottobre 12/5 sc. B) contro _____ grava sulla piena proprietà della quota di 1/1 dei beni in oggetto.</p>
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	<p>Non sussistono difformità rispetto alla planimetria catastale.</p>
Valore stimato	<p>La stima del valore a base d'asta della piena proprietà dell'appartamento in esame è di € 100.000,00 (Euro Centomila /00)</p>

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 20 dicembre 2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Antonella De Gaetano