

R.E. 200/2014

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Avv. Stefano Bazzani

contro

Sig. G.E. Dott.ssa Daniela Canepa

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 I6122 (tel. 0108397116 - 3494493067)



I.LOTTO UNICO: appartamento posto al piano primo, facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Genova, Via Francesco Rolla, civ. 7 interno 1.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova-Sampierdarena (Municipio II Centro Ovest, a confine con Cornigliano), facente parte del fabbricato condominiale contrassegnato con i civv. 7 e 7A di Via Francesco Rolla e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno 1, posto al piano primo, composto da: ingresso alla genovese (cioè con finestra affacciante su Via F. Rolla), due camere, cucinino, servizio igienico.

L'appartamento non ha poggioni.

1.1) Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda coperta = mq 70 circa.

1.3) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a _____ (cod. fisc. _____), nata in _____, per la proprietà di 1/1, come segue (v. doc. 1): sezione COR, foglio 78, particella 209, subalterno 6, zona censuaria IA, categoria A/5, classe 4, consistenza vani 4,5, rendita € 144,09.

Indirizzo: Via Francesco Rolla n. 7/1, piano: 1.

1.4) Regolarità catastale

La planimetria catastale (v. doc. 2) non corrisponde allo stato attuale dei luoghi per le seguenti difformità:



- il vano originariamente destinato a sola cucina è ora suddiviso da tramezzo che separa una zona destinata ad angolo cottura da un'altra costituente il bagno;
- è stata praticata un'apertura tra l'attuale angolo cottura e l'ingresso (v. foto 1) e pertanto gli accessi interni dal precedente vano cucina verso l'ingresso attualmente risultano due (v. foto 2);
- nel vano w.c. (spazio reso un tutt'uno con l'attuale servizio igienico) è stata praticata una piccola apertura verso il cavedio (fornita di infisso in alluminio), che nella planimetria catastale non viene evidenziata (v. foto 3).

Allo stato pertanto occorre la presentazione di aggiornamento grafico planimetrico dell'immobile presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate.

1.5) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord con condominio civ. 7A;
- a est con appartamento int. 2, cavedio e vano scale;
- a sud con distacco;
- a ovest con Via Francesco Rolla;
- sopra con appartamento interno 3;
- sotto con immobili civv. 11r, 13r e 15 r.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: la zona del quartiere "Campi" in esame è situata a confine tra i quartieri di Cornigliano e Sampierdarena e il tessuto urbano è prevalentemente rivolto al terziario avanzato, alle



strutture di commercio all'ingrosso (con esclusione dei generi alimentari), al trasporto ferroviario e anche a quello residenziale a medio-bassa densità (come rilevabile dallo stralcio della planimetria riferita alla toponomastica di cui al doc. 3); nelle immediate vicinanze (nel raggio di 500 m) sono infatti presenti numerosi grandi magazzini per il "Fai da te", vendita mobili, ecc. oltre che il centro commerciale "La Fiumara" ove si trova anche un supermercato; servizi tipo scuole dell'obbligo, ufficio postale ecc. sono raggiungibili entro lo stesso raggio. La Via Rolla è una strada a senso unico con discreto traffico veicolare; i posteggi per le autovetture scarseggiano; l'inquinamento acustico valutabile dall'immobile in oggetto risulta alquanto persistente in quasi tutte le ore del giorno e certamente anche della notte. E' da rilevare la vicinanza di impianto di depurazione della Val Polcevera, che produce fastidiose esalazioni, in particolare durante il periodo estivo.

Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciale e residenziale; nessuna attrazione paesaggistica; a circa 200 metri dall'immobile, attraversando il ponte di Cornigliano e come già rilevato, trovasi La Fiumara



individuabile anche come spazio pubblico attrezzato a verde.

Collegamenti pubblici: imbocco autostradale a circa km 1; stazione ferroviaria di Sampierdarena a circa m 300; superstrada: Via Cornigliano a m 50 circa.

3) STATO DI POSSESSO

Presso l'Agenzia delle Entrate è riscontrabile un contratto di locazione non finanziaria in capo all'esecutata stipulato e regolarmente registrato in data 3.3.2008, ma risolto in data 30.06.2010 (v. doc. 4) e cioè in epoca antecedente all'atto di pignoramento depositato in cancelleria il 5.03.2014.

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: dal certificato rilasciato dal Comune di Genova in data 26.08.2014 e di cui al doc. 5, risulta che la Sig.ra

nata a () è di stato libero in quanto nubile.

Il certificato di residenza viene allegato al 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 stata prodotta la relazione notarile certificata dalla Dott.ssa Chiara Bianchini, notaio in Bologna e pertanto gli adempimenti previsti dall'art. 567 cpc 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:

- Nota di iscrizione n. 44732/12112 del 12.10.2007 nascente da atto di mutuo stipulato dal Notaio Angelo Noli di Genova il 03.10.2007 a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma contro

in il ; somma a mutuo € 115.000,00, durata anni 30, ipoteca di € 230.000,00;

- Nota di trascrizione n. 7004/5521 del 28.03.2014 nascente da pignoramento immobili n. 2436 del 19.03.2014 emesso dall'Ufficiale Giudiziario addetto UNEP Genova a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma (c.f. 09339391006) contro

nata in il . Il pignoramento viene eseguito per l'importo di € 115.421,93 oltre interessi e successive occorrenze;

- Nota di trascrizione n. 39947/24298 del 09.08.2005 nascente da pignoramento Ufficiale Giudiziario di Genova del 15.07.2005 a favore del Condominio di Via F. Rolla 7 – 7A di Genova (c.f. 92020490105) contro

il ; oggetto: sorte capitale non citata su abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Genova, Via F. Rolla n. 7, piano 1, in catasto sezione urbana COR, Fg. 78 part. 299 (così in nota) sub. 6 di vani 4,5.

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia: si presume un onere di circa € 3.000,00 per l'onorario di tecnico abilitato nonché spese di procedura



amministrativa per istruire la pratica di regolarizzazione, con esclusione di somme per interventi edilizi eventualmente necessari;

4.3.2) Di conformità catastale: € 800,00 per l'aggiornamento planimetrico catastale.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 900,00 dovuti principalmente al consumo di acqua che attualmente grava;

5.1.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: risultano previste opere di straordinaria manutenzione alle facciate e al vano scale anche se non sono state ancora deliberate già da alcuni anni a causa della mancanza del *quorum* millesimale assembleare, come riferito telefonicamente allo scrivente dall'amministratrice del caseggiato _____.

5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute alla data del pignoramento (e cioè il 5.03.2014): le quote relative alla gestione ordinaria dell'appartamento civ. 7 interno 1 non ancora versate all'amministrazione del condominio risultano pari a € 4.500,00 circa (le informazioni sono state confermate telefonicamente al sottoscritto dall'Amministratrice pro-tempore del caseggiato condominiale di Via Francesco Rolla n. 7 – 7A, Sig.ra Germana Ferrari, con studio in Genova).

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1) Attuale proprietario

L'immobile in perizia è pervenuto a parte esecutata Sig.ra

nata in _____ il _____ (_____) per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà per atto di vendita del 03.10.2007 rep. 58022 a rogito Notaio Angelo Noli in Genova (qui allegato sub 7) trascritto



il 12.10.2007 ai nn. 44731/25118, da "Casa Italia Immobiliare Srl" con sede in Genova.

6.2) Precedenti proprietari

Alla predetta società "Casa Italia Immobiliare srl" l'immobile era pervenuto per decreto trasferimento immobili Tribunale di Genova del 26.06.2007, trascritto il 20.07.2007 ai nn. 32004/17196 da potere del

nato a il .

Al predetto l'immobile era pervenuto per atto di vendita a rogito Notaio Piero Biglia del 13.09.2002, trascritto il 18.09.2002 ai nn. 32981/23526 da potere dei Signori nato a il e nata a () il 23.02.1918. In detta nota l'immobile è indicato con la part. 299 sub. 6 anziché part, 209 sub. 6.

Ai predetti Signori l'immobile era pervenuto per successione in morte di : nato a () il e deceduto il (Uff. Reg. Genova den. 48 vol. 129), trascritta il 13.11.2006 ai nn. 54254/32395.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova non è riscontrabile il progetto di impianto del caseggiato condominiale in quanto l'epoca della sua costruzione risale a tempo antecedente al 1942.

Presso lo stesso Archivio non è stata rinvenuta dal sottoscritto alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile in esame.

Anche il Decreto di Abitabilità dell'edificio non è reperibile vista l'epoca vetusta di costruzione dell'edificio.

La regolarità edilizio-urbanistica così come quella catastale dell'immobile *de quo* non risultano verificate con riferimento allo stato attuale dei luoghi,



come già rilevato, a causa delle modifiche apportate all'interno dell'immobile.

8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC - Piano Urbanistico Comunale approvato con DPCR n. 44 del 10/3/2000 - il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AR PR (Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale) e in particolare nel Distretto Aggregato 24a (v. cartografia ed estratto normativa tecnica 8).

Il PUC adottato con Delibera Comunale n. 92/2011 inserisce l'immobile in oggetto in zona AR-PU di Riqualificazione Urbanistica Produttivo (v. doc. 9).

Il PTCP fa ricadere tale zona in Ambito 53D e Arca Tessuto Urbano.

Il Piano di Bacino Torrente Polcevera localizza l'immobile in zona csondabile.

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.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	muratura continua (v. foto n.ri 4 - 5 - 6 - 7 riguardanti i prospetti); condizioni scarse (l'amministratore ha riferito al sottoscritto che sarebbero previsti lavori di straordinaria manutenzione ai prospetti - v. foto 8 - nonché al vano scale).
Copertura:	tipologia a copertura piana; condizioni apparentemente sufficienti.



Scale: tipologia: a rampe con ballatoio (foto 9 - 10 - 11); ubicazione: interna; servoscala assente; impianto ascensore non esistente; condizioni scarse (vedere foto).

Balconi: non presenti.

10.2) Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: le facciate (v. foto allegate) sono lisce senza elementi architettonici particolari.

Cavedio: è presente un piccolo cavedio interno che fornisce aria e luce al vano scale del civ. 7 di V. Rolla (v. foto 12 - 13).

Portone/atrio: tipologia a un'anta e mezza; materiale: alluminio e vetrata; condizioni scarse (v. foto 14). L'atrio presenta un lambrino con colore e il soffitto è tinteggiato di bianco (foto 15 - 16). Su una parete dell'atrio sono presenti le cassette postali e dall'altro i contatori dell'energia elettrica. Pavimento in mattonelle di graniglia di colore grigio.

Scale: gradini in ardesia, mentre i pianerottoli presentano rivestimento in mattonelle di diversi colori (v. foto allegate); pareti intonacate e colorate con le stesse tinte dell'atrio; ringhiera in ferro battuto a semplice disegno compreso corrimano (v. foto 9 - 10); condizioni scarse.

Porta caposcala: anta unica in legno rivestito, rinforzata (foto 17); condizioni: buone.

Infissi esterni: finestre: doppia anta in alluminio come anche le persiane esterne; condizioni buone.

Infissi interni: porte a battente in legno lisce; condizioni buone.

Cucina: pavimento in grosse piastrelle di ceramica chiara; rivestimento delle pareti in piastrelline di ceramica beige anche nelle zone fontane dai fornelli e lavello come visibile nella foto 18; condizioni buone.

Bagno: pavimento e rivestimento pareti in piastrelle di ceramica di colore bianco con fascia di colore marrone chiaro (v. foto 19 - 20); il servizio



igienico dell'alloggio è accessoriatato con: piatto doccia e cabina, w.c., bidet e lavabo. Condizioni generali buone; è presente il perlinato in legno sul soffitto del bagno.

- Pavimenti:** i vani presentano pavimenti in piastrelle di ceramica chiara senza decori (v. foto 21 - 22). Condizioni sufficienti.
- Pareti e soffitti:** in tinta bianca lavabile (v. fotografie allegate); condizioni sufficienti.

10.3) Impianti

- Citofonico:** esistente.
- Ascensore:** non presente (tuttavia l'alloggio è ubicato solo al piano primo).
- Gas:** alimentazione a gas metano.
- Elettrico:** sottotraccia.
- Fognatura:** allacciata alla rete comunale.
- Idrico:** sottotraccia e allacciato alla rete comunale.
- Telefonico:** esistente sottotraccia.
- Termico:** il riscaldamento è di tipo autonomo e la caldaia pensile è alloggiata nel vano cucina; le superfici radianti sono in alluminio (condizioni sufficienti).

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 (a disposizione del proprietario, quindi 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. 10 - tenendo presente tuttavia che trattasi nella fattispecie di alloggio di tipo popolare) nonché tramite consultazione di quotidiani locali.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene *de quo* si adotteranno 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 arriverà 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 il reale canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 350,00 per l'alloggio in esame. Ne deriverebbe un reddito annuo netto (Rn) di € 4.200,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto: $V_1 = R_n/i = € 4.200,00/0,05 = € 84.000,00$.

11.2) Stima sintetica (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima (facendo riferimento sia alle misurazioni effettuate dal CTU che a quanto rappresentato nella planimetria catastale di cui al doc. 2) misura complessivamente circa mq 70 (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 900,00. Si ottiene pertanto: $V_2 = €/mq 900,00 \times mq 70 = € 63.000,00$.

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:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = € (84.000,00 + 63.000,00)/2 \approx € 73.000,00.$$

Valore dell'immobile = € 73.000,00

12) DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche e consistenza dell'appartamento in questione e considerando la zona urbanistica in cui lo stesso è inserito, lo scrivente fa presente che la suddivisione in più porzioni di tale unità immobiliare non è attuabile.

13) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 3.06.2014 in qualità di esperto nella procedura sopra epigrafata nanti l'ill.mo Sig. Giudice E. Dott.ssa Daniela Canepa;
- giuramento in sede di udienza del 15.07.2014;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 30.08.2014 a entrambe le parti in causa (v. doc. 11);
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura effettuato in data 17.09.2014 alle ore 17,00 nonché il 22.09.2014 su richiesta dell'esecutata.

13.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 26.08.2014 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificato e planimetria catastali;
- accesso in data 24.07.2014 c/o l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Genova 1, Piazza Carignano, per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati;



- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verifica edilizia e acquisizione di autorizzazioni e/o di elaborati grafici progettuali, presso l'Ufficio Anagrafe nonché presso Ufficio Condono in data 22.09.2014;
- verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato e richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- redazione di certificazione energetica dell'immobile oggetto di esame (v. doc. 12) in cui, per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile, viene suggerito di sostituire i serramenti esistenti con altri in pvc e a doppio vetro.

Genova, 13 ottobre 2014

Esperto Estimatore

Arch. Gaetano Bellotta



ALLEGATI:

- 1) Certificato catastale dell'immobile;
- 2) Planimetria catastale dell'immobile;
- 3) Stralcio della planimetria riferita alla toponomastica della zona;
- 4) Risultanza Agenzia delle Entrate relativamente a un atto di locazione registrato, ma risolto in data 30.06.2010;
- 5) Certificato di stato libero;
- 6) Certificato di residenza;
- 7) Atto Notaio A. Noli rep. 58022 del 03.10.2007;
- 8) Stralcio del PUC 2000 approvato dal Comune di Genova della zona urbanistica ove è inserito l'immobile *de quo* nonché normativa tecnica;
- 9) Stralcio del PUC 2011 adottato dal Comune di Genova della zona urbanistica ove è inserito l'immobile *de quo* nonché normativa tecnica;
- 10) Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia riferita al secondo semestre dell'anno 2013 (ultima pubblicazione);
- 11) Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;
- 12) Certificazione energetica dell'immobile oggetto di perizia;
- 13) n° 22 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 dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa contro _____ attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore procedente o intervenuti e all'indirizzo della _____ a mezzo di posta ordinaria.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 10 ottobre 2014

L'Esperto



Vertical line of text or artifacts along the right edge of the page.