

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. N°. 555/2013

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

- Avv. S. BAZZANI

c o n t r o

_____ (cognome)
(nome)

- e s e c u t a t a

_____ (cognome) _____ (nome)

- e s e c u t a t o

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: dr. F. DAVINI

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA,

VIA CELESIA CIV. N° 16, int. 3

* * * * *

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

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

Tel.010/580108

Genova 31 gennaio 2014

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	" 9
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	" 14

* * * * *

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 Provvedimento Condono Edilizio

All.to H Certificazione Energetica

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. III. mo dr. F. davini, esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 18 dicembre 2013.

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

- 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 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 sommario 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.
 7. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione energetica.
- 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 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 giovedì 06 febbraio 2014 alle ore 15,00, 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 ai debitori comproprietari ed al creditore procedente, la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima, ed avendo compiuto, in data giovedì 06 febbraio 2014 alle ore 15,00 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, dall'intera quota pignorata e dallo stato d'occupazione ; per quanto riguarda l'appartamento si può ritenere congruo un valore di € 900,00 a metro quadrato di area della superficie commerciale.
Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto, riferito all'attualità, viene determinato per mezzo dei seguenti conteggi:

totale superficie commerciale dell'appartamento = 94,00 mq.

mq. 94,00 x €/mq.900,00 = € 84.600,00, approssimato a € 85.000,00

L'appartamento in esame è stimato € 85.000,00

(Euro Ottantacinquemila/00) quale quota di 1/1 della proprietà.

Nel caso in esame l'unità immobiliare è di proprietà dei signori :

- [redacted]
- [redacted]
- **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 dalla piena proprietà, di un appartamento sito nel Comune di Genova in via Celesia civ. n 16 (sedici), interno 3 (tre), piano primo, nel quartiere di Rivarolo a circa 9 km dal centro di Genova.

E' composto da: ingresso, corridoio, disimpegno, 3 camere, cucina, bagno e ripostiglio.

C.1.2 - Riferimenti catastali (Cfr. ALL.TO C - Documentazione catastale)

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

a:

[redacted] nato in [redacted] il [redacted]
per la quota di proprietà 1/2 in regime di
comunione dei beni con

[redacted] nata in [redacted] il [redacted]
per la quota di proprietà 1/2 in regime di
comunione dei beni con

con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova : sezione RIV, foglio 33 , particella 95, sub 26, zona cens. 4, cat. A/4 , classe 4 , vani 5,5, rendita EURO 340,86 , Via Celesia num.16, piano 1, int.3

C.1.3 - Confini

L'appartamento confina procedendo da Nord in senso orario : tramite muri in comunione appartamento civico 18, tramite muri perimetrali con via Celesia, tramite muri in comunione con appartamento interno 2, tramite muri in comunione con altro appartamento e vano scala.

C.2. Sommaria descrizione del bene

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

L'immobile in oggetto si trova all'interno di un fabbricato di antica costruzione, il cui piano terra è destinato ad attività commerciali, ed i restanti piani ad abitazioni.

La zona periferica rispetto al centro cittadino, è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e servita dai mezzi di trasporto pubblico, senza possibilità di parcheggio in prossimità dell'immobile.

La facciata principale, prospettante su via Celesia, presenta al piano terra un basamento a finto bugnato, i restanti piani sono tinteggiati con affreschi ormai rovinati, di color rosso mattone.

Le finestre sono dotate di persiane alla genovese di colore verde.

In generale la facciata si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

Il portone di accesso al fabbricato è a doppia anta in alluminio e vetro.

Le pareti dell'atrio sono rivestite con lastre di marmo tipo travertino e

zoccolo e bordura in marmo di colore contrastante; le restanti pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate in colore bianco. Il vano scala ha pareti intonacate e tinteggiate con lambrino in tinta beige; la scala ha pedate ed alzate in ardesia; il corrimano è in ferro a disegno semplice.

L'atrio ed il vano scala si presentano in scarse condizioni di manutenzione.

C.2.2 – Consistenza

L'appartamento è composto da: ingresso, corridoio, disimpegno, 3 camere, cucina, bagno e ripostiglio.

area della superficie commerciale: mq.94,00

- altezze interne nette principali-----: mt. 3,90

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

I pavimenti: in tutta la casa è presente un pavimento in piastrelle di ceramica tipo cotto di tipologie diverse, ad eccezione del bagno dove le piastrelle sono di color rosa antico.

Mediocre lo stato di manutenzione.

Pareti e soffitti: Le pareti sono intonacate e tinteggiate di color bianco; in cucina ed in bagno è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica fino a circa 1,60 mt, le restanti parti sono tinteggiate di color bianco.

Pessimo lo stato di manutenzione, sono presenti numerose macchie di muffa/condensa ed infiltrazioni in prossimità delle finestre, e sul soffitto del bagno.

Porte: la porta d'ingresso è a doppia anta in legno; le porte interne sono in tamburato di legno.

Finestre e persiane: le finestre sono in alluminio con vetro singolo e dotate di persiane alla genovese in alluminio di color verde.

Normale lo stato di manutenzione.

Sanitari e rubinetterie: sono di tipo corrente.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico, presa TV, di impianto elettrico parzialmente fuori traccia e di riscaldamento autonomo con elementi in ferro. Il bagno è dotato di aspirazione forzata, non finestrato:

non è stato possibile verificare la regolarità dell'aerazione.

In cucina non è visibile la canna fumaria.

C.2.4 - Esposizione e luminosità

L'appartamento è scarsamente luminoso poiché posto al primo piano; le finestre affacciano a Est.

* * * * *

C.3- Stato di possesso del bene (Cfr ALL .TO C – visure catastali storiche;

Cfr. ALL.TO E - Certificato Contestuale di Residenza e Famiglia; Certificato Notarile agli Atti)

L'immobile in oggetto, a tutto il 26.09.2013, risulta di proprietà di:

nata in

per quota di 1/2 e nato il

per quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutata e dai figli, inoltre risulta residente la signorina senza titolo, è quindi da ritenersi libero.

Storia ventennale e provenienza del bene:

L'immobile risulta di proprietà degli esecutati in forza dei seguenti titoli :

Alla predetta (in regime di comunione legale dei beni) l'immobile era pervenuto giusto atto di vendita in Notar Angelo Noli del 14.09.2004 trascritto il 17.09.2004 ai nn.44296/27124, da potere di 11.02.1977.

Al predetto l'immobile era pervenuto :

- in parte, unitamente a

(in regime di comunione dei beni), giusto atto di vendita Notar Angelo Noli del 31.07.2003, trascritto il 08.08.2003 ai nn. 29947/17927, da potere dei sig.ri

(per 3/4) e (per 1/4).

- ed in parte giusto atto di vendita in Notar Angelo Noli del 07.04.2004 trascritto il 15.04.2004 ai nn. 16633/9777, da potere della predetta

Ai suddetti l'immobile era così pervenuto:

- in parte, alla sola giusto atto di vendita in Notar Guido Santoro del 08.04.1981 trascritto il 29.04.1981 ai nn.10371/7957, da potere di

- ed in parte per successione in morte

e deceduto il (uff. reg. Genova , den. 6 vol. 5639) trascritta il 17.11.1994 ai nn. 24964/18874.

Al predetto l'immobile era pervenuto per il predetto atto di vendita in Notar Guido Santoro del 08.04.1981.

* * * * *

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.

Quota Condominiale millesimale: generale 60,43/000; scale 61,25/000 .

Esiste un debito, nei confronti del Condominio di € 2.836,42 per spese straordinarie dovute ad interventi parziali sul lastrico solare il quale necessità di ulteriori lavori manutentivi non ancora deliberati.

Vedere paragrafo sulla regolarità edilizia circa l'aerazione del bagno e l'esistenza della canna fumaria in cucina.

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

A tutto il 26.09.2013 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato.

C.5.1- Iscrizioni

- **Iscrizione n. 44295/10628 del 17/09/2004** nascente da atto di mutuo in Notar Angelo Noli del 14.09.2004, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. – Roma (elettivamente domiciliata in Genova, Largo Lanfranco n.2),
contro _____ Debitore non
datore : _____ e

Mutuo di Euro

120.000,00 durata anni 30, ipoteca di Euro 240.000,00.

C.5.2- Trascrizioni

- **Trascrizione n. 25352/19244 del 12.09.2013** nascente da

pignoramento n.7756 del 09.08.2013 – Tribunale Civile di Genova Uff.

Giud. Unep Genova, a favore Vela Mortgage s.r.l. – Conegliano, contro

.Per l'importo di €

108.326,78.

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

C.6.1 Regolarità edilizia.

Il perito sottoscritto ha svolto le 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, trattandosi di immobile di antica costruzione, non è stata reperita alcuna pratica edilizia in merito alla costruzione dell'edificio.

La planimetria catastale dell'immobile risulta conforme allo stato dei luoghi.

Il certificato catastale riporta erroneamente che il proprietario precedente (venditore agli attuali esecutati) era proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ e non dell'intero. Interpellato lo studio notarile che aveva redatto l'atto di provenienza, lo stesso, si è impegnato a far correggere l'errore in Catasto.

Dalla visura storica catastale, si apprende che l'appartamento ha origine da un frazionamento denunciato in Catasto in data 16/7/1986; presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, è stata reperita la relativa pratica regolarizzata con Provvedimento n°.11659 del

10.08.1993. Durante il sopralluogo effettuato si è riscontrato che:

- il bagno è dotato di aspirazione forzata ma non è stato possibile verificare la regolarità dell'aerazione;

- in cucina non è visibile la canna fumaria; trattandosi di un immobile che deriva da un frazionamento, l'effettiva esistenza è dubbia.

(Cfr. ALL.TO C- Planimetria catastale; ALL.TO G - Provvedimento Condono Edilizio).

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 agg. 2012, l'immobile in oggetto ricade in zona A sottozona AS con recupero, per quanto riguarda il P.U.C. adottato con D.C.C. n.92 del 7.12.11 ricade in zona AC US all'interno dell'ambito complesso ACO - A.

L'immobile non risulta vincolato.

Per quanto riguarda il PTCP ricade in zona 53 D area TU e ricade nel piano di Bacino del Torrente Polcevera.

(ALL. TO F - Stralci cartografici P.U.C. , P.T.C.P. e Toponomastica)

C.6.3 Decreto di abitabilità

Per l'edificio in oggetto non risulta alcun certificato di abitabilità.

* * * * *

In risposta al punto D

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

Non ricorre il caso.

* * * * *

RIEPILOGO

Esecuzione Immobiliare N.	PS/555/13
Promossa da	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
Debitore	
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 nel Comune di Genova, Via Celesia civ.16 int. 3 posto al piano primo. L'appartamento confina procedendo da Nord in senso orario : tramite muri in comunione appartamento civico 18, tramite muri perimetrali con via Celesia, tramite muri in comunione con appartamento interno 2, tramite muri in comunione con altro appartamento e vano scala. <u>L'appartamento risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova in capo a:</u> _____ nato in _____ il _____ per la quota di _____ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ _____ nata in _____ il _____ per la quota di _____ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ con i seguenti riferimenti: Comune di Genova : sezione RIV, foglio 33 , particella 95, sub 26, zona cens. 4, cat. A/4 , classe 4 , vani 5,5, rendita EURO 340,86 , Via Celesia num.16, piano 1, int.3 <u>Superficie lorda commerciale : mq. 94 ,00,</u>
Stato di possesso e occupazione	L' immobile è di proprietà di: _____ per quota di 1/2 e _____ nato in _____ _____ per quota di 1/2 in regime di comunione dei beni. Si ritiene libero.
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	- Quota Condominiale millesimale: generale 60,43/000; scale 61,25/000 Esiste un debito, nei confronti del Condominio di € 2.836,42 per spese straordinarie dovute ad interventi parziali sul lastrico solare il quale necessita di ulteriori lavori manutentivi non ancora deliberati.

Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	- Iscrizione: - Iscrizione n. 44295/10628 del 17/09/2004 nascente da atto di mutuo in Notar Angelo Noli del 14.09.2004, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. – Roma contro Debitore non
	Mutuo di Euro 120.000,00 durata anni 30, ipoteca di Euro 240.000,00. - Trascrizioni: - Trascrizione n. 25352/19244 del 12.09.2013 nascente da pignoramento n.7756 del 09.08.2013 – Tribunale Civile di Genova Uff. Giud. Unep Genova, a favore Vela Mortgage s.r.l. – Conegliano, contro .Per l'importo di € 108.326,78.
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	L'unità immobiliare in esame è stata costituita a seguito di un frazionamento regolarizzato tramite Condono Edilizio, Provvedimento n°.11659 del 10.08.1993. <u>Si segnala</u> che non è stato possibile verificare la regolarità dell'impianto di aerazione del bagno e l'esistenza della canna fumaria in cucina.
Valore stimato	L'appartamento in esame è stimato € 85.000,00 (Euro Ottantacinquemila/00) quale quota di 1/1 della proprietà.

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

Genova, 2 marzo 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano