

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BNL s.p.a. (per conto di BNP Paribas S.A.)

Avv. Francesco Fera

contro

[REDACTED]
debitori eseguiti

G.E.: dott. R. Bonino

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: arch. Silvia Astarita

Iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova col n° 1806

Con studio in via A.M. Maragliano 5/10, 16121 Genova

Tel/fax 010.553.00.16

Email : s.atarita@studioastarita.191.it

Pec: silvia.atarita@archiworldpec.it

NUMERO 1 LOTTO:

appartamento posto al terzo piano del fabbricato sito in Comune di Campo Ligure (GE), via Saracco civ.n. 55 int. 3.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Campo Ligure (GE), facente parte del fabbricato indicato con il civ. 55 di via Saracco e più precisamente:

- appartamento distinto con l'interno 3, posto al 3° e ultimo piano, composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno, 2 camere e piccolo ripostiglio sul pianerottolo condominiale.

Dati tecnici:

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale pari a mq. 72,50, ivi compreso il ripostiglio esterno (mq 0,90).

1.1. Identificativi catastali

L'appartamento attualmente risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Campo Ligure in capo a _____, nato a _____ 5 per la quota 1/1 dell'intera proprietà e con i seguenti dati:

foglio 11, part. 250, sub. 5, via Giuseppe Saracco n. 55, interno 3 – piano 3° – categoria A/3 – classe 1 – vani 3,5 – R.C. € 262,10.

La visura catastale effettuata in data 14/11/2014 e la planimetria catastale sono allegate alla lettera A.

1.2. Regolarità catastale

La planimetria catastale dell'appartamento differisce dallo stato di fatto dell'appartamento per l'indicazione dell'altezza netta interna in corrispondenza del soggiorno. Nella planimetria è indicata una altezza pari a m 2,50, mentre nella realtà è m 2,13.

1.3. Confini

L'appartamento così confina:

- a nord: fronte su altro civico
- a ovest: via Saracco
- a est: distacco privato
- a sud: fronte su altro civico
- sopra: sottotetto condominiale

- sotto: interno 2 stesso civico

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona, zone limitrofe, collegamenti pubblici

L'immobile è situato nel cuore del centro storico di Campo Ligure, località turistica piuttosto rinomata nelle vicinanze di Masone, ad una mezz'ora circa dal centro di Genova. E' raggiungibile in auto percorrendo la A26 e uscendo a Masone e la stazione ferroviaria di Campo Ligure è situata a poche centinaia di metri dal centro del paese. E' attivo anche un servizio bus di ATP che collega il paese con Genova.

Il centro storico di Campo Ligure è un nucleo di origine medioevale e l'immobile oggetto di perizia è situato lungo la via principale che attraversa il paese e che è caratterizzata da case a schiera i cui piani terra ospitano attività commerciali di ogni genere (foto nn. 01-02); la zona inoltre offre ampie possibilità di parcheggio libero.

Il servizio scolastico è garantito fino alla scuola media.

3. STATO DI POSSESSO

Il Sig. _____ insieme con la moglie _____ (sposati in regime di comunione dei beni) risiede nell'immobile oggetto di perizia, (all. B). Pertanto, ai fini della vendita l'appartamento si considera libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni

- 11/06/2008 – R.P. n. 22533/4210 ipoteca volontaria a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma e contro _____ (debitore non datore

4.2.2. Pignoramenti

- 23/07/2014 – R.P. n. 17079/13334 atto esecutivo o cautelare – pignoramento immobili a favore di BNP Paribas S.A. e contro _____, nato a _____ per la quota 1/1 dell'intera proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- 09/11/2006 – R.P. n. 53723/32073 atto di compravendita a Rogito Notaio Riccardo Ridella di Genova del 31/10/2006 a favore di _____ per la quota dell'intera proprietà e contro _____, nato a _____ in comunione legale con _____ nata a _____ per la quota di ½ ciascuno dell'intera proprietà.
- 20/11/1979 – R.P. n. 24384/18629 atto di compravendita a Rogito Notaio Pasquale Iannello di Milano del 31/10/2006 a favore _____ in regime di comunione legale dei beni per la quota di ½ ciascuno dell'intera proprietà e contro _____ nata a Genova _____ l'intera proprietà.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è costituito da soli 3 appartamenti e pertanto, non c'è obbligo di Amministrazione Condominiale. Le uniche spese sono relative ai consumi dell'acqua e ammontano, come riferito verbalmente dalla proprietà, a circa € 40,00/trimestre.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

A _____ sposato in regime di comunione dei beni con _____ per la quota 1/1 dell'intera proprietà, l'immobile pervenne in forza di acquisto da _____ e _____

6.2. Precedenti proprietari

A _____ o e _____, per la quota ½ ciascuno dell'intera proprietà, l'immobile pervenne in forza di atto di acquisto da _____

7. REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

La variante integrale del 1994 al Piano Regolatore Generale del Comune di Campo Ligure classifica l'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetti di stima in zona RE-AS – Zona residenziale di

salvaguardia storico paesistica (all. C).

Durante il sopralluogo, la proprietà ha mostrato alla scrivente la documentazione relativa a una D.I.A. per lavori interni consegnata in data 29/01/2007 (prot n° 662), con fine lavori consegnata in data 12/06/2009 (prot. n° 3633) (all. D).

La planimetria rappresentata nel progetto corrisponde allo stato attuale dei luoghi. Si rileva la mancanza di quote di altezza del soggiorno e dell'angolo cottura, riportate, invece nella planimetria catastale. Qui sono riportate, forse per mero errore materiale, a mt. 2,50, mentre, in realtà, dal rilievo eseguito durante il sopralluogo, queste variano tra i mt. 2,15 e i mt. 2,18.

La diversità di altezza, comunque, non rileva ai fini della liceità edilizia, essendo questo un immobile storico che può fruire di deroghe edilizie.

8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato né ai sensi della parte II° né a quelli della parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n .42 e ss.mm.ii. (tutela del patrimonio storico architettonico e tutela dei beni ambientali).

9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE IMMOBILE

Descrizione dell'immobile civ. 55

Come detto l'edificio è situato in via Saracco, nel cuore del nucleo storico di Campo Ligure e fa parte di un complesso di edifici a schiera pluripiano, coevi, che si fronteggiano lungo la via principale. (foto nn. 01-02).

L'edificio, realizzato presumibilmente nel 1700, (anche se, di certo, ha subito modifiche nel corso degli anni), ha caratteristiche sia costruttive che di finitura del tipo "civile abitazione". La struttura portante è in muratura.

L'immobile è costituito da n° 4 piani fuori terra: il piano terra ospita attività commerciali, mentre gli altri tre piani sono a destinazione residenziale, per un totale di n° 3 unità immobiliari, una per piano (foto n. 03). Il sottotetto, di proprietà condominiale, viene usato come ripostiglio da tutti i condòmini.

Sia esternamente che internamente l'edificio non si presenta in buone condizioni di manutenzione (foto nn. 03-04-05-06). Fra il secondo ed il terzo piano in prossimità del pianerottolo, vi è stato un cedimento del solaio superiore (foto n. 06) che sarebbe opportuno ripristinare.

Il portone di accesso è in legno (foto n. 07) dotato di pulsantiera con citofono. E' praticamente privo di un atrio d'accesso; appena varcato il portone inizia subito la ripida rampa di scale che conduce al primo piano dell'immobile.

L'int. 3 non dispone di cassetta postale.

La rampa di scale condominiale ha finiture differenti ad ogni piano: le prime pedate in marmo, poi in ardesia per finire con l'ultima rampa, la più ripida, che conduce all'interno 3 le cui pedate sono rivestite con piastrelle; i pianerottoli sono tutti rivestiti con piastrelle in cemento (foto nn. 08-09).

Descrizione dell'appartamento int. 3:

L'appartamento, come detto, si trova al 3° e ultimo piano dell'immobile civ. 55 (all. E).

A ovest ed est l'immobile affaccia rispettivamente sulla via Saracco e su un distacco privato, mentre gli affacci a nord e sud sono dirimpetto agli immobili adiacenti distando pochi centimetri (foto n. 03).

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un portoncino blindato ad anta singola (foto n. 10).

In particolare questo è composto da: ingresso/soggiorno, angolo cottura, bagno, 2 camere e piccolo ripostiglio esterno sul pianerottolo del vano scale condominiale.

Le caratteristiche di dotazione e di finitura dei locali, sono le seguenti:

- *Ingresso/soggiorno: pavimentazione in piastrelle chiare e zoccolo in ardesia, pareti tinteggiate color panna (foto n. 11).*
- *Cucina: pavimentazione in piastrelle chiare e rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza pari a 1,60m; le restanti pareti tinteggiate panna. (foto n. 12).*
- *Bagno: pavimentazione in piastrelle di colore azzurro, rivestimento con piastrelle chiare di altezza variabile, la restante parete è tinteggiata bianca. Quasi la totalità della superficie del bagno è rialzata rispetto al resto dell'appartamento; infatti un gradino con alzata pari a cm 14,00 permette il passaggio degli impianti resosi necessario in seguito ai lavori di ristrutturazione già citati. (foto n. 13).*
- *Camere: pavimentazione in linoleum effetto parquet e zoccolo in ardesia, pareti tinteggiate color panna (foto n. 14).*
- *Infissi esterni: assenti ad esclusione di persiana in alluminio nella camera matrimoniale.*
- *Infissi interni: in pvc doppio vetro di recente installazione in ottimo stato conservativo.*
- *Porte interne: in legno tamburato, in pessimo discreto stato conservativo.*
- *Impianto elettrico: a norma, con contatore elettronico.*

- *Impianto di riscaldamento e idrosanitario: autonomo, caldaia installata nel ripostiglio con accesso da pianerottolo del vano scale. Nel soggiorno è posizionata anche una stufa a legna (foto n. 11).*

Condizioni di manutenzione:

Nonostante i lavori terminati nel 2009, lo stato di manutenzione dell'appartamento lascia molto a desiderare, con numerosi segni di umidità riscontrati in ogni stanza e in particolar modo in cucina (foto n. 15-16) oltre al grave problema del cedimento parziale del soffitto nella zona sotto il pavimento dell'angolo cottura.

L'intero appartamento necessita di un risanamento totale.

La documentazione fotografica, corredata dalla pianta con indicazione dei punti di vista, è allegata alla lettera F.

10. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

10.2. Fonti di informazione

A seguito delle informazioni assunte nell'ambito del mercato immobiliare della zona interessata (in particolare partendo dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che ipotizza un prezzo di vendita per immobili in fasce simili compreso tra i 970 e i 1400€) e delle comparazioni eseguite in virtù dei dati assunti dalla scrivente su immobili di noto valore di mercato ritenuti, per caratteristiche e consistenza, simili a quello in esame, la scrivente ha individuato per l'appartamento il più probabile valore a metro quadro commerciale da attribuire al bene oggetto di stima al prezzo minimo di €/mq 970,00 date anche le pessime condizioni del vano scala.

Pertanto la scrivente assegna al cespite in oggetto un valore medio pari a:

mq 72,50 x 970,00 €/mq = € **70.325,00** (euro settantamila325/00)

Quota pignorata: 100% della proprietà

considerando

- che l'intero immobile si trova in uno stato di conservazione non sufficiente;
- che l'appartamento necessita di un risanamento totale (almeno una re-imbiancatura di tutte le pareti e soffitti);
- che la ripidità delle rampe di scale ne rendono difficoltoso l'accesso, negandolo completamente a persone con difficoltà motoria;
- che il vano scala è in pessimo stato di manutenzione;
- che il soffitto sottostante il pavimento della zona cottura dell'appartamento ha ceduto parzialmente e necessita di recupero;

considerando altresì

- che l'immobile, nonostante la scarsa manutenzione, è stato comunque oggetto di ristrutturazione recente;
- che non vi sono spese di amministrazione ingenti;
- che l'area in cui si trova l'immobile è centrale, in zona pedonale e ben servita sia come negozi che come servizi;
- che Campo Ligure è una rinomata località di villeggiatura molto vicina a Genova con cui è ben collegata;

tutto ciò considerato

la scrivente, considera congruo abbattere il prezzo di mercato del 10% sul lotto, (per permettere anche di realizzare i suggerimenti tecnici indicati nell'allegato certificato energetico per migliorare la classe da G (oggi) ad F (all. G)), comprendendo anche la compensazione per le modalità della vendita e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti.

PREZZO A BASE D'ASTA

Alla luce di quanto fin sopra esposto il prezzo base per l'incanto dell'appartamento, sito in Campo Ligure (GE), via Saracco civ.55 int. 3, è pari a € 63.292,50 **arr. a 63.290,00** (euro sessantatremila290/00).

11. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto del pignoramento, lo stesso non è divisibile in lotti.

12. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

12.1. Operazioni peritali

- nomina dell'esperto della procedura sopra epigrafata, dott. Arch. Silvia Astarita, con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 16/10/2014;
- giuramento in data 31/10/2014;
- primo sopralluogo in data 18/11/2014 senza possibilità di accedere all'appartamento;
- secondo sopralluogo in data 19/11/2014.

12.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso telematico presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle planimetrie catastali attuali e storiche;
- accesso presso Comune di Campo Ligure per verifica residenza in data 18.11.2014

Genova, 01 dicembre 2014

L'Esperto
(arch. Silvia Astarita)

Allegati:

- A Documentazione catastale
- B Certificato anagrafico di residenza e stato civile
- C Stralci P.R.G. Comune di Campo Ligure
- D Prog n° 662 del 29/01/2007
- E Planimetria stato attuale
- F Documentazione fotografica
 - F1 Inquadramento generale
 - F2 Punti di vista/vedute interne ed esterne

G Certificazione energetica

G1 Certificato energetico

G2 Ricevuta

G3 Dettaglio pagamento

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

La sottoscritta arch. Silvia Astarita, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **BNL spa** contro _____ attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori precedenti o intervenuti ed ai debitori, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, via mail, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 01 dicembre 2014

L'Esperto
(arch. Silvia Astarita)