COPIA DI CORTESIA
PER L'ILL.MO DOTT. PARENTINI

R.E. 987/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BNL S.p.a.

rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Fera

contro

[redacted]

G.E.: **Ill.mo dott. M. Parentini**

RELAZIONE DI STIMA

Udienza : 11.09.2016 ore 8.00

Tecnico Incaricato: Arch. Lucia Di Summa

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558

con studio in Genova, Via Pagano Doria 9/10- 16128 Tel./Fax 010 5956865 M. 347 4668577

e-mail: luciadisumma@tin.it

LOTTO UNICO: piena proprietà consistente nell' unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra e sottotetto (non abitabile) del fabbricato bifamiliare sito in Comune di Savignone (Ge), località Besolagno– Via Natale Gallino civico n. 49 privo di numero interno.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Savignone (Ge), facente parte del fabbricato civico n. 49 e più precisamente:

appartamento privo di numero interno di Via Natale Gallino , posto al piano terra e sottotetto (non abitabile) e composto da:

ingresso/corridoio, due camere, locale igienico sanitario, cucina, soggiorno, sottotetto non abitabile, piccolo ripostiglio ricavato nel vano scala che collegava l'unità immobiliare in questione con l' appartamento sito al piano sottostrada e due poggioli. L'edificio di cui l'immobile fa parte è bifamiliare, composto da piano sottostrada, piano terra e sottotetto non abitabile.

L'edifico è ubicato a ridosso della strada statale e nelle immediate vicinanze del torrente Scrivia.

Le pertinenze dell'appartamento, costituite dai mappali nn. 720 e 722 (terreni) (Vd. All. 4. Atto di provenienza) non sono state oggetto del pignoramento del 09.12.15 - Tribunale di Genova Rep. 12248 a favore del creditore procedente e pertanto non sono state stimate.

1.1 - Dati tecnici:

superficie utile appartamento:	mq. 70,70 ca
superficie balconi:	mq. 8,63 ca.
superficie sottotetto h.>m.1,5:	mq. 37,90 ca.
superficie lorda appartamento :	mq.113,87 ca.

superficie commerciale: **mq.113,87 ca.**

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Appartamento mq. 89 x 1	= mq. 89,00
Balconi mq. 8,63 x 0,30	= mq. 2,59
Sottotetto (h>m.1,50)= 44,57 x 0,50	= mq. 22,28
Totale superficie virtuale	= mq. 113,87

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a :

[redacted] – proprietà **1/2** in comunione dei beni con [redacted]

con i seguenti dati:

Via Natale Gallino n.49 - piano T-1

Foglio 23, Mappale 331, Sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Vani 5 – Sup. Catastale mq.128 - R.C. € 423,49.

e

2. [redacted] proprietà **1/2** in comunione dei beni con El [redacted]

** (nota: si precisa che è stato attribuito successivamente dal Ministero delle Finanze il seguente* [redacted]

1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi in quanto non è rappresentata la chiusura del muro di divisione del vano

scala di collegamento con appartamento posto al piano sottostrada , come da DIA Prot. prot. 3231 del 02.04.2008.

1.5 – Confini

L'unità immobiliare confina su tutti i lati con distacco , sotto con appartamento privo di numero interno , sopra copertura.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

	Caratteristiche zona: l'unità immobiliare è ubicata a ridosso della strada SS226. Nelle vicinanze: il centro di Savignone, Isorelle, Busalla, Casella. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali, commerciali, produttive.
Collegamenti pubblici:	Linea ATP ; stazione ferroviaria di Busalla a Km.5,72 ; casello autostradale Busalla a Km. 3,5.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo risultava occupata dai proprietari, dai quattro figli e da una parente.

Si allegano tutti i certificati storici di residenza, la situazione di famiglia e la trascrizione dell'atto di matrimonio (All. 3).

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 : //

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: i sigg. [redacted] risultano coniugati in regime di comunione dei beni , come dagli stessi dichiarato in sede di compravendita (vd. All.4. Atto di provenienza).

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: per completezza espositiva si precisa, come evinto dall'atto di provenienza All. 4, che fu costituita servitù di passo pedonale e carraio a favore del mappale 720 a carico dei mappali 719 e 721 (All. 9. Vax Fg.23 Comune di Savignone). I mappali 720 e 721 furono acquistati dai sigg. [redacted] come pertinenze dell'appartamento oggetto della presente perizia. Si precisa che tali mappali non sono stati stimati poiché non oggetto di pignoramento.

4.1.4. Altre limitazioni: nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni

Dalla relazione notarile allegata e prodotta da parte procedente (All.11) si evince che nel ventennio preso in esame (dal 01.12.1995 al 05.01.2016) relativamente all' immobile oggetto della presente relazione , risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni o privilegi e precisamente:

Iscrizione N. part. 846 gen.3710 del 05.02.08 per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo atto notaio Piermaurizio Priori di Genova del 31.01.08 Rep. 41249 racc. 17877 a garanzia di € 236.000,00 di cui € 118.000,00 di capitale, esigibile in 30 anni, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a

(domicilio ipotecario eletto Roma, via Vittorio Veneto n.119) contro [redacted] grava su mapp. 331 sub 2.

4.2.2. Pignoramenti

Trascrizione N. part. 24362 gen.33044 del 23.12.15 verbale di pignoramento immobiliare degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Genova del 09.12.15 Rep. 12248 a favore di BNL S.p.a. (domicilio ipotecario eletto : Genova Via XII Ottobre 12/5 b , presso lo studio dell'avv. Francesco fera) contro [redacted] grava su mapp. 331 sub 2.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1.di conformità urbanistico edilizia: nessun onere

Da ricerche eseguite presso il Comune di Savignone e dalla presa visione dei luoghi, **non** emergono irregolarità urbanistiche.

4.3.2. di conformità catastale: € 500,00 ca per aggiornamento della planimetria catastale che non è conforme allo stato dei luoghi , come indicato al punto 1.4.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

5.1. Spese condominiali: il sig. [redacted] riferiva che non vi sono spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata a:

1. [redacted]

L [redacted] per la quota di ½ ciascuno per acquisto fattone dalla società "S.C.A. Genova, Società Costruzioni Autostradali Genova s.r.l." con sede a Genova C.F. 01911210019 con atto a rogito notaio Piermaurizio Priori di Genova del 31.01.2008 Rep. 41247 – Racc.17875, trascritto dalla Conservatoria RR.II. il 05.02.2008 al n. part.2254 gen.3707.

6.2 Precedenti proprietari

Alla società [redacted] sede di Genova il bene era pervenuto: con atto di trasformazione di società a rogito notaio Maurizio Gallo Orsi del 18.04.2003 Rep.2649, trascritto alla Conservatoria RR.II. il 27.11.2012 al n. part.25635 gen.33509 , dalla società [redacted] sede [redacted] atto di trasferimento sede a rogito notaio Roberto Barone del 28.09.1993 Rep. 21908, trascritto alla Conservatoria RR.II. il 15.12.1993 al n. 19913 gen.27911, [redacted] sede di Torino; a quest'ultima con atto di compravendita notaio Giuseppe Moro del 14.09.1966 Rep. 42070 RAcc. 7877, trascritto alla Conservatoria RR.II. il 13.10.1966 al n. 13563 di registro particolare e gen. 18216.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato edificato con licenza edilizia

n.7/71 concessa all' [redacted]

Genova Spa e successiva variante n.1/73 con cui fu trasformato da magazzino ad abitazione il piano sottostrada.

Con DIA prot. 3231 del 02.04.2008 furono eseguite opere di manutenzione straordinaria per creare accesso indipendente all'unità abitativa posta al piano sottostrada che sino a quel momento aveva accesso dal piano terra a mezzo del vano scala che, con la Dia sopra detta, fu suddiviso a metà tra i due appartamenti. Il permesso di abitabilità fu rilasciato in data 30.05.1973. L' appartamento si considera regolare dal punto di vista urbanistico , dovrà essere aggiornata la planimetria catastale secondo i costi indicati al punto 4.3.2.

8. INDAGINE URBANISTICA

Secondo il PUC vigente il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione ricade in ambito U.T.E. 3 – settore R8.

Secondo il P.T.C.P. : Assetto geomorfologico ID MOA – Assetto vegetazionale CO- Assetto insediativo COL-ISS

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto è sottoposto a **vincolo idrogeologico**

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	cemento armato
Solai:	laterocemento - condizioni:buone
Copertura:	tipologia: a due falde – condizioni:medie
Componenti edilizie e costruttive:	

Pavimentazione esterna antistante Portoncino:	asfalto condizioni: mediocri legno: ad un'anta condizioni: da restaurare
Pareti esterne:	intonaco alla genovese- condizioni: medie
Infissi esterni	finestre di alluminio con doppi vetri condizioni:da sistemare quella del bagno avvolgibili /cassonetti condizioni: mediocri
Infissi interni:	porte interne : tamburato epoca di costruzione condizioni: mediocri
Bagno:	pavimento:graniglia pareti : ceramica dotazione bagno: vasca, w.c., bidet, lavabo condizioni: da rifare
Pavimenti:	graniglia condizioni:mediocri
Pareti e soffitti:	soffitti intonacati e tinteggiati condizioni:pessime
Impianti:	
Elettrico:	Sottotraccia epoca di costruzione
Fognatura:	allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Termico:	impianto autonomo con calderina datata in cucina e stufa nel corridoio.
Citofonico:	assente
Ascensore:	assente
Gas:	metano

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D' ASTA

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere 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 della posizione,

dell'esposizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione , quindi delle condizioni dell'appartamento al momento del sopralluogo, oltre che della distribuzione interna. L'analisi dei valori di mercato in zona, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, 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 nell'attuale condizione.

11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;
- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili appartenenti alla categoria abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo propone valori da un minimo €/mq 680,00 ad un massimo di € 970,00;*
- esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P. che per immobili da ristrutturare indica valori da €/mq. 350,00 ad € 650,00;*
- banca dati Borsino Immobiliari che per immobili in zona di minor pregio indica un valore medio di €/mq 597,00
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti internet.

11.3. Stima del valore a base d' asta

Considerate le condizioni generali dell'appartamento che necessita di interventi di manutenzione ordinaria, si è ritenuto di stimare l' immobile con valore /mq. inferiore al minimo indicato dall'OMI, che si riferisce comunque a stato di manutenzione normale.

Lotto unico: piena proprietà appartamento della superficie commerciale di mq. 113,87.

• mq. 113,87 x €/mq. 570,00=	€	64.905,00
• detratto il costo per aggiornamento catastale	€	500,00
Totale	€	64.405,00
Totale arrotondato	€	64.400,00

Valore a base d' asta = € 64.400,00

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell' immobile oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che lo stesso **non sia divisibile** .

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

13.1 – Operazioni peritali

- nomina ricevuta dall'Ill.mo Giudice dott. M.Parentini del 18.02.16
- giuramento 08.03.16
- richiesta di proroga termini deposito perizia 17.04.16
- invio raccomandate 14.03.16
- sopralluogo 07.04.16.

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile;
- richiesta di visura progetto, inquadramento urbanistico all'Ufficio Tecnico del Comune di Savignone;

- ricerca pratiche edilizie e certificato di abitabilità ;
- accesso presso Ufficio Anagrafe del comune di Savignone per richiesta certificati storici di residenza, stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio;

13.3 - Redazione tramite delegato di APE.

L' Esperto

arch. Lucia Di Summa

Allegati:

1 Planimetria catastale e visura storica per immobile
2 Stralci cartografici: Toponomastica, PUC,PTCP
3 Certificati storici di residenza , trascrizione atto di matrimonio e situazione di famiglia
4 Atto di provenienza
5 Attestato Certificazione Energetica (APE)
6 Documentazione fotografica
7 Pratiche edilizie e DIA prot. 3231 del 02.04.2008
8 Decreto di Abitabilità
9 Vax Fg.23 Comune di Savignone
10 Planimetria appartamento in scala 1.100
11 Relazione notarile

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

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **BNL S.p.a** contro [redacted] attesta di avere inviato con posta ordinaria copia della presente relazione agli esecutati, di averne inviato copia via e-mail all'avv. Fera per la procedente e diaver depositato copia di cortesia per l'Ill.mo G.E presso la cancelleria della VII sez. del Tribunale di Genova.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 12 maggio 2016

L' Esperto

Arch. Lucia Di Summa