

R.E. 882/2011

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BNL SPA

Avv. Virgilio Bazzani

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

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 16144 (tel. 0108397116 - 3494493067)

LOTTO UNICO: appartamento posto al piano terzo del fabbricato sito nel Comune di Genova, Via Fratelli Bronzetti civ. 4 interno 5

D) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Fiena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova-Rivarolo, (V Valpolcevera) facente parte del fabbricato condominiale indicato con il civ. 4 -4A di Via Fratelli Bronzetti e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno 5, posto al piano terzo, composto da ampio ingresso alla genovese collegato con l'angolo cottura, due camere e bagno. Non sono presenti poggioli.

1.1) Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale = mq 51;

1.2) Calcolo superficie virtuale

Non essendo presenti pertinenze e/o superfici accessorie (tipo poggioli, terrine, ecc.) non necessita il relativo calcolo.

1.3) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova

in capo a [REDACTED] (cod. fisc.

[REDACTED] nata in Ecuador il 29.04.1980 per la proprietà di 1/2

in capo a [REDACTED] (cod. fisc.

[REDACTED] nata in Ecuador il 11.06.1978 per la restante

proprietà di 1/2, con i seguenti dati (v. doc. 1):

sezione RIV, foglio 25, particella 16, subalterno 7, zona censuaria 4,

categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4, rendita € 299,55.

Indirizzo: Via Fratelli Bronzetti n. 4, piano 3, interno 5, scala U.

1.4) Regolarità catastale

La planimetria catastale (v. doc. 2) non corrisponde allo stato attuale dei luoghi; le differenze riscontrate riguardano:

- la porta di accesso alla prima camera è situata in prossimità dell'ingresso principale dell'appartamento e non vicino alle finestre come rappresentato nella planimetria catastale;
- il vano ingresso è collegato direttamente con l'area antistante al bagno (attualmente destinata ad angolo cottura) e non è separato da alcuna tramezza;
- la porta segnata in planimetria tra ingresso e vano comunicante con la cucina è nella realtà murata;
- il "cubo" tipo pilastro o canna fumaria segnato in planimetria nel vano cucina di fatto si prolunga fino alla tramezza che separa detta cucina con il bagno.

Lo schema grafico dello stato attuale dei luoghi così come riscontrato dal sottoscritto in sede di sopralluogo viene rappresentato nel doc. 3 qui allegato.

1.5) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord con: appartamento interno 6 e vano scale condominiale;
- a est con: appartamento del civ. 2 di Via Fratelli Bronzetti;
- a sud con: cortile del civ. 4A di Via F. Bronzetti;
- a ovest con: distacco verso civ. 6 della stessa via;
- sopra con: appartamento interno 7;
- sotto con: appartamento interno 3.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica a carattere prevalentemente produttivo oltre che commerciale e residenziale a medio-bassa densità (come rilevabile dallo stralcio della planimetria riferita alla toponomastica di cui al doc. 4); Via F. Bronzetti (traversa di più importante arteria stradale in corrispondenza della fine di Via Rivarolo e inizio di Via Teglia) è a modesto movimento veicolare anche se a doppio senso di marcia e pertanto l'inquinamento acustico, essendo peraltro l'immobile ubicato al piano terzo, risulta poco rilevante.

Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e commerciale; nessuna attrazione paesaggistica; presenti spazi pubblici (anche giardini e/o piazze); risultano numerosissime le attività di tipo commerciale.

Legamenti pubblici: imbocco autostradale a circa km 3; stazione ferroviaria a circa km 3; superstrada: Via Rivarolo e Via Teglia, a circa 20 metri dall'immobile, costituiscono l'asse stradale della Val Polcevera di collegamento tra la zona sud-ovest (Sampierdarena) e la zona nord-ovest (Bolzaneto) di Genova.

STATO DI POSSESSO

L'immobile in oggetto risulterebbe attualmente occupato, come accertato direttamente dal sottoscritto Estimatore, da tal Sig. Mourad El Baze nato in [redacted] il 02.06.1982.

L'inizio della locazione avrebbe avuto inizio sin dal 01.07.2010 anche se, a suffragare tale dichiarazione del sedicente inquilino, non risulta esistere alcun contratto di locazione registrato, come accertato dallo scrivente presso l'Agenzia della Entrate di Genova.

Ai fini della presente perizia pertanto la valutazione del bene verrà riferita ad immobile libero da persone e cose.

4) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1) Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuna (dal certificato rilasciato dal Comune di Genova e di cui al doc. 5 risulta che la Sig.ra [REDACTED] è di stato

libero in quanto nubile e dal certificato anagrafico relativo alla Sig.ra [REDACTED] Paolo [REDACTED] reperibile dal 30.08.2010 - v. doc. 6 -, risulta che la medesima era di stato libero alla data del 29.08.2010).

La Sig.ra [REDACTED] (parte eseguita per 1/2 della proprietà) risulta abitante in Via S. Ambrogio di Voltri al n. 22/2 (v. doc. 7).

4.1.3) Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4) Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

Pur non presenti le certificazioni ipocatastali nel fascicolo di parte procedente, nella documentazione agli atti è stata prodotta la relazione notarile prevista dall'art. 567 cpc e pertanto gli adempimenti da parte del creditore procedente risultano completi.

4.2.1) Iscrizioni

- Nota di iscrizione Registro Particolare n. 15377 del 06.12.2005 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma e contro [REDACTED]

[REDACTED] in Ecuador il 11.06.1978 [REDACTED]

[REDACTED] in Ecuador il 29.04.1980 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento per € 180.000,00 di cui € 90.000,00 per sorte capitale. Durata anni trenta.

4.2.2) Trascrizioni

- Nota di trascrizione Registro Particolare n. 29141 del 16.12.2011 di atto di pignoramento immobiliare a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma e contro [REDACTED] in Ecuador il 11.06.1978 per la quota di 1/2 della piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] in Ecuador il 29.04.1980 per la quota di 1/2 della piena proprietà.

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia: € 2.500,00 esclusi i costi riguardanti opere edili necessarie ai fini della regolarità edilizia;

4.3.2) Di conformità catastale: € 600,00.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 500,00 circa;

5.1.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risultano;

5.1.3) Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.100,00 da informazioni ricevute telefonicamente dall'Amministratore del caseggiato condominiale Avv. Ivano Martini, con studio in Genova, Via P. Pastorino n. 34.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Perché il Decreto di Abitabilità non sussiste in quanto all'epoca di costruzione del fabbricato non era ancora previsto.

Però lo stesso Archivio non è stata rinvenuta dal sottoscritto alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile in esame, nonostante lo stato dei luoghi sia cambiato come già rilevato (dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale - v. docc. 2 e 3 - numerose sono le differenze riguardanti elementi edilizi che necessitavano di autorizzazione prima della loro edificazione).

Il difetto più rilevante che si vuole segnalare e contrario alla normativa igienico/sanitaria riguarda l'accesso al bagno direttamente tramite il vano scala.

La regolarità edilizio/urbanistica pertanto non risulta verificata.

Perché la planimetria catastale dell'immobile *de quo*, come già accennato, non è congrua rispetto allo stato dei luoghi.

INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC - Piano Urbanistico Comunale approvato con DPGR n. 44 del 10/3/2000 - il fabbricato in oggetto è ricompreso nel Distretto Aggregato n. 33 - sub settore 3 (v. doc. 9 - Estratto) la cui disciplina degli interventi viene ugualmente allegata.

Il PUC adottato con Delibera Comunale n. 92/2011 inserisce l'immobile in oggetto in zona AR UR la cui normativa tecnica viene qui allegata sub 10.

Il P.T.C.P. fa ricadere tale zona in Ambito 53D e Area ID MO-A.

Secondo il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova, la localizzazione dell'immobile ricade nel Piano di Bacino del Torrente Polcevera, ma non in zona esondabile.

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 in pietrame (v. foto 1-2 e 3); condizioni sufficienti. |
| Travi - pilastri: | non esistenti. |
| Solai: | legno con canniccio; condizioni sufficienti. |
| Copertura: | tipologia in parte a falde ricoperte di ardesia e in parte piana; condizioni sufficienti. |
| Scale: | tipologia: a due rampe con pianerottoli (foto 4); ubicazione: interna; servoscala assente; mancanza di impianto ascensore; condizioni sufficienti. |
| Balconi: | non presente. |
| Cantina: | non presente. |

10.2) Componenti edilizie e costruttive

| | |
|--------------------------------|---|
| Pavimentazione esterna: | non presente. |
| Pareti esterne: | intonaco alla genovese, condizioni ancora sufficienti in generale. Tuttavia è da rilevare che manca la tinteggiatura nel prospetto sulla Via F. Bronzetti al livello del piano terreno e primo piano (v. foto 1). |
| Portone/atrio: | tipologia: ad anta unica con piccola anta laterale; materiale: alluminio colorato grigio scuro miniato; condizioni buone (v. foto 5). L'atrio presenta rivestimento plastico (lambrino) alle pareti e il resto delle superfici è tinteggiato di bianco. E' presente anche un localino sottoscala condominiale a uso ricovero attrezzi per pulizie. pavimento in piastrelle di marmo con pezzature dalle tonalità dal bianco al rosso. |

- Scale:** pianerottoli: in graniglia a grane grosse; gradini in marmo bianco di Carrara sia nelle pedate che nelle alzate; pareti ultimate con intonaco plastico pigmentato con forte colore beige per quanto riguarda il lambrino e le restanti superfici bianche; ringhiera in ferro semplicemente decorata; esistente lo zoccolino battiscopa in marmo; condizioni buone (v. foto 4).
- Porta caposala:** anta singola rinforzata (v. foto 6).
- Infissi esterni:** finestre: doppia anta in alluminio nella maggior parte dei vani; in origine persiane esterne ma allo stato divelte; condizioni mediocri.
- Infissi interni:** porte a battente in legno tamburato (il vano bagno si chiude con porta a soffietto); condizioni sufficienti.
- Cucina:** trattasi più propriamente di angolo cottura; pavimento in piastrelle di ceramica chiara (40x40) e pareti rivestite con piastrelle in ceramica grigio chiaro (v. foto 7); si ribadisce che tale vano è situato proprio davanti all'accesso del bagno senza né disimpegno né antibagno; si fa presente inoltre che lo scarico dei fumi della cucina non è collegato con la canna fumaria; condizioni mediocri.
- Bagno:** pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate di azzurro (v. foto 8 e 9); condizioni sufficienti. Il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con cabina doccia, lavabo, bidet e w.c.. Lo spazio libero consente anche l'alloggio per la lavatrice. Sul soffitto è stata riscontrata una limitata macchia dovuta a perdita d'acqua per rottura di tubazione all'appartamento soprastante. Condizioni sufficienti.
- Pavimenti:** tutti i vani (ad esclusione del bagno) presentano lo stesso tipo di piastrelle in ceramica chiara che rivestono i pavimenti (v. anche foto 10 e 11). Condizioni mediocri.
- Pareti:** in tinta lavabile con colorazione bianca; nel soggiorno la colorazione alle pareti è di colore azzurro in tono magenta (v. foto 11); condizioni sufficienti.

10.3) Impianti

| | |
|-------------|--|
| Citofonico: | esistente. |
| Ascensore: | non presente. |
| Gas: | alimentazione a gas metano. |
| Elettrico: | sottotraccia. |
| Fognatura: | allacciata alla rete comunale. |
| Idrico: | sottotraccia e allacciato alla rete comunale; nell'alloggio è presente l'autoclave, installato in una nicchia della parete del vano cottura, con serbatoio in eternit alloggiato nel vano bagno. |
| Telefonico: | esistente sottotraccia. |
| Termico: | autonomo con piastre radianti in alluminio bianco (in bagno è presente lo scaldasalviette); la caldaia pensile, anche per la produzione di acqua calda domestica, è alloggiata nel vano bagno. |

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 (formalmente libero da inquilini), dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato di immobili simili 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. 11 - tenendo presente tuttavia che trattasi nella fattispecie

di alloggio di tipo popolare) nonché quelli dell'Osservatorio FIAIP e in ultimo tramite consultazione di quotidiani locali e settimanali specializzati.

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 un ipotetico canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 350,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriverebbe un reddito annuo netto (R_n) di € 4.200,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 5,3% in considerazione delle caratteristiche realizzate dell'immobile. Pertanto: $V_1 = R_n/i = € 4.200,00/0,053 \cong € 79.300,00$.

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 51 (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 1.350,00. Si ottiene pertanto: $V_2 = €/mq 1.350,00 \times mq 51 \cong € 68.900,00$

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:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = € (79.300,00 + 68.900,00)/2 \cong € 74.000,00.$$

Lotto unico: prezzo a base d'asta = valore di mercato = € 74.000,00

12) DIVISIONE IN LOTTI

Dalla documentazione agli atti risulta che i soggetti eseguiti sono proprietari complessivamente del 100/100 dell'intera proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, di fatto quindi non necessita formulare alcuna ipotesi circa la divisione dell'immobile.

Peraltro, stante le caratteristiche dell'appartamento *de quo* e considerando la zona urbanistica in cui lo stesso è inserito, lo scrivente fa presente che non è possibile la suddivisione in più porzioni di tale unità immobiliare.

13) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 21.03.2012, esperto nella procedura sopra rogata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Canepa;
- giuramento del CTU in sede dell'udienza in data 27.03.2012;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 17.05.2012 a entrambe le parti in causa (v. doc. 12);
- sopralluogo presso l'immobile della presente procedura in data 23.05.2012.

13.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 27.03.2012 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificato e planimetria catastali;

Fotocopia atto di compravendita Notaio P. Biglia (rep. 24225 del 2.12.2005);

Stralcio del PUC 2000 approvato dal Comune di Genova della zona urbanistica ove è inserito l'immobile de quo e Disciplina degli interventi;

Stralcio del PUC 2011 adottato dal Comune di Genova della zona urbanistica ove è inserito l'immobile de quo e Disciplina degli interventi;

Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia riferita al secondo semestre dell'anno 2011 (ultima pubblicazione);

Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;

Certificazione energetica dell'immobile oggetto di perizia;

N° 14 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 da BNL SPA contro V. [redacted]

[redacted] attesta di

aver inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o

intervenuti e alla Sig.ra [redacted] e alla Sig. [redacted]

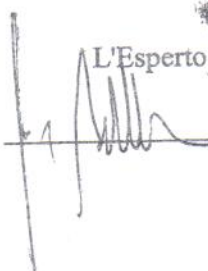
(tutta irreperibile in questo Comune) prima dell'udienza, a mezzo di posta

certificatoria.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 14 giugno 2012

L'Esperto



PROVINCIA DI GENOVA
CONSERVATORIA DELLA
ARCHITETTO
GAETANO BELLOTTA
N° 1471

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2012

Dati della richiesta
Catasto Fabbricati
Unità immobiliare

Comune di GENOVA (Codice: D969R)
 Sezione di SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA)
 Sez. Urb.: RIV Foglio: 25 Particella: 16 Sub.: 7

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | | Rendita |
| 1 | RIV | 25 | 16 | 7 | Cens. 4 | A/4 | 5 | 4 vani | Euro 299,55 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2006 n. 62476 .1/2006 in atti dal 22/11/2006 (protocollo n. GE0313079) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO |
| Indirizzo Annotazioni VIA FRATELLI BRONZETTI n. 4 piano: 3 interno: 5 scala: U; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | |

INTESTATI

| N. | DATI ANAGRAFICI | | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------------------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | la nata in ECUADOR il 29/04/1980 | (1) Proprietà per 1/2 |
| 2 | [REDACTED] | la nata in ECUADOR il 11/06/1978 | (1) Proprietà per 1/2 |
| DATI DI ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 44205 -1/2005 in atti dal 07/12/2005 Repertorio n. : 24225 Rogante: BIGLIA PIERO Sede: GENOVA COMPRA VENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) | | | |

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di GENOVA** Richiedente: **BELLOTTA X TRIB DI GENOVA**

5.1) Attuali proprietari

L'immobile in perizia è pervenuto agli attuali proprietari (parte esecutata)

[redacted] 11.06.1978 per la quota di

1/2 della piena proprietà [redacted] in Ecuador

il 29.04.1980 per la quota di 1/2 della piena proprietà, da Buccolieri Anna

Maria nata a Taranto il 31.01.1965 in forza di atto di compravendita a rogito

Notaio Piero Biglia del 02.12.2005 rep. 24225/15756 e trascritto presso

l'Ufficio del Territorio di Genova il 06.12.2005 con protocollo particolare n.

44205 (v. doc. allegato sub 8).

5.2) Precedenti proprietari

In virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Luigi Sansone del

07.04.1988, repertorio 58083/3643, trascritto a Genova il 20.04.1988 al n.

7926 del registro particolare, l'immobile stesso perveniva a Buccolieri Anna

Maria nata a Taranto il 31.01.1965 da Sillitti Michele nato a Caltanissetta il

03.10.1947.

Osservazione: in tale atto il venditore dichiarava che per mero errore

materiale nell'atto di acquisto dell'appartamento in oggetto trascritto a

Genova il 10.06.1983 al n. di registro particolare 10914, l'appartamento

stesso veniva indicato con il mappale 16 sub. 6 anziché mappale 16 sub. 7.

La parte venditrice si obbligava a provvedere alla rettifica del predetto

errore, ma non si rileva alcun atto trascritto recante tale rettifica.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Archivio Progetti dell'Edilizia Privata non è riscontrabile il progetto

originario riguardante la costruzione del caseggiato condominiale di Via

Fratelli Bronzetti 4-4A: infatti tale costruzione risale a epoca antecedente

all'anno 1934.