

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 71/10

All'Ill.mo Signor G.E. Dott. R. DELUCCHI nella
procedura promossa da:

"BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

S.p.a."

- **PROCEDENTE**

- Avv. V. BAZZANI

contro

- **ESECUTATI**

0-0-0-0-0-0-0-0-0

- **RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO.**

- Capo I - **Nomina - Giuramento - Quesito**

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova
al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici
del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova, con
studio in Genova - Via Montevideo, 15/6 - veniva nominato
da S.V. Ill.ma con Ordinanza del 27.04.2010, Esperto
d'Ufficio nella procedura di esproprio di cui in
epigrafe.

All'udienza del **03.05.2010** il sottoscritto prestava
giuramento di rito ricevendo formale incarico per la
determinazione del valore dell'immobile oggetto di
espropriazione.

Il sottoscritto otteneva mandato a procedere
nell'espletamento delle indagini, accertamenti e rilievi
tecnici necessari per compiutamente rispondere al quesito
formulato che, di seguito, integralmente trascrive.

- "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 sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente 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 sommaria descrizione del bene;
 - 3.) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
 - 4.) l'esistenza di formalita', 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitu', uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

- 5.) l'esistenza di formalita', vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- 6.) la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

- 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."

Al sottoscritto veniva fissato il termine per il deposito della presente relazione almeno n. 45 giorni prima dell'udienza stabilita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per la data del 21.09.2010 ovvero entro il giorno **07.08.2010**.

- Capo II - **Descrizione sommaria delle indagini e delle operazioni peritali.**

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti e verificata la mancanza della planimetria catastale procedeva alla richiesta ed all'acquisizione della stessa presso l'"Agenzia del Territorio" di Genova.

Successivamente effettuava un doppio accesso presso l'"Ufficio Visura Progetti" del Comune di Genova, dove accertava il deposito agli atti di una pratica redatta ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85 presentata in data 07.12.1992 prot. n. 2172, di cui ne estraeva copia.

A mezzo lettera raccomandata a.r. agli Esecutati ed al Procedente creditore, comunicava la data del sopralluogo da effettuarsi nell'unita' immobiliare sita in Genova - Sampierdarena - Salita V. Bersezio civ. 7 int. 1 che fissava per il giorno 01.06.2010 alle ore 10,00.

In tale data lo scrivente era impossibilitato ad accedere nell'immobile che risultava disabitato e quindi il sopralluogo veniva ripetuto in data **05.06.2010** alle ore 15,30 previo accordo con gli attuali esecutati nel

frattempo raggiunti telefonicamente.

In tale circostanza lo scrivente procedeva all'ispezione dell'unita' immobiliare dove, alla presenza della Sig.ra ***** effettuava i rilievi anche fotografici del caso.

Completate le indagini lo scrivente e' ora in grado di redigere la presente relazione di stima.

- Capo III - **Descrizione sommaria dei luoghi oggetto di consulenza.**

La proprieta' di cui trattasi e' costituita da un'unita' immobiliare a destinazione **residenziale** ubicata nella periferia di ponente della citta', all'interno della "Valpolcevera" nella zona del Campasso, fra le circoscrizioni di Sampierdarena e Rivarolo.

La zona ove e' ubicato l'edificio e' posta ai margini del tessuto urbano all'interno di un'area compresa verso monte dal tracciato della Autostrada "A7" all'altezza dello svincolo con l'Autostrada "A10" ed a valle da Via del Campasso e dell'adiacente parco ferroviario, caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali a prevalente tipologia popolare.

Essa risulta scarsamente dotata di servizi e non e' servita da mezzi di pubblico trasporto, con scarsa disponibilita' di spazi a parcheggio sia pubblici che privati.

L'edificio e' posto a breve distanza dalla stazione della metropolitana di "Genova Brin" raggiungibile a piedi in circa 15 minuti.



- Capo IV - **Risposte ai 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;

La documentazione di cui all'art. 567 - II comma - del Codice di Procedura Civile e' stata integrata e completata mediante l'acquisizione della planimetria catastale depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" (gia' "N.C.E.U.") presso l'"Agenzia del Territorio" della Provincia di Genova.

b.) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria..."

Al fine di giungere al valore dell'unita' immobiliare in questione lo scrivente operera' una valutazione in base al valore "a metroquadrato".

Questa stima viene definita sintetica ed adotta come parametro la superficie commerciale dell'unita' immobiliare (cioe' quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e meta' dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni) debitamente integrata, laddove esistenti, dalla consistenza dei relativi accessori calcolata in proporzione ai rispettivi "rapporti mercantili" di uso comune.

Il valore unitario a metroquadrato e' determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonche' sulla personale esperienza dell'estimatore e dal confronto con parametri desunti da rapporti immobiliari provenienti da fonti di ricerca del settore accreditate.

I valori in oggi applicabili in relazione alle condizioni del mercato immobiliare ed allo stato in cui si trova l'unita' immobiliare, ricavati anche dal confronto con le quotazioni dei prezzi medi di compravendita indicati dalle maggiori fonti di ricerca e di analisi del settore ("Osservatorio dei Valori Immobiliari" edito dalla "Agenzia del Territorio", "F.I.A.I.P." e "F.I.M.A.A.") sono stimabili nell'ordine di €/mq. 1.500,00/1.600,00.=, da cui:

- Superficie "commerciale" (Vedi punto b.1.):

mq. 62 x €/mq. 1.550,00.=.....€. **96.000,00.=**

arrotondato a €. **96.000,00.=** (Euro Novantaseimila/00.=)

che corrisponde al valore di mercato "a base d'asta" dell'unita' immobiliare.

1.) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

a.) Descrizione sommaria dell'edificio di cui l'unita' immobiliare fa' parte.

L'**edificio** - la cui posizione planimetrica e' meglio evidenziata sull'allegato estratto cartografico in scala 1:5000 (Allegato Sub. "A") - e' costituito da un corpo di fabbrica in muratura posto in

fregio al tracciato della strada pubblica di Salita Bersezio, costituita da un'antica via collinare dipartente in salita da Via della Pietra da cui il fabbricato medesimo dista circa un centinaio di metri.

Esso e' articolato su due piani fuori terra oltre un piano seminterrato sottostrada a destinazione residenziale e si compone dei civici nn. 1, 3, 5 e 7.

Il fabbricato - la cui origine costruttiva risale ad epoca molto antica - e' composto da una struttura portante di tipo tradizionale in muratura di pietra e solai in legno; la copertura e' piana a terrazzo non praticabile.

Nel complesso l'edificio e' dotato di prospetti lisci finiti con intonaco ed ultimati in tinta.

Il tutto in buono stato di conservazione (Fotografie nn. 1, 2 e 3).

Il caseggiato e' servito dalle utenze principali (T.V., telefono, etc.) ed e' sprovvisto di impianto di ascensore.

b.) Descrizione delle caratteristiche generali dell'unita' immobiliare.

L'**unita' immobiliare** e' costituita da un appartamento che si compone di un'ampio ingresso - soggiorno comprensivo di spazio ad uso cucina e da n. 2 camere da letto oltre il servizio igienico.

Essa e' dotata di affaccio verso est su Salita Bersezio e verso ovest sul distacco su Via del Campasso.

b.1.) Consistenza.

L'appartamento - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria in scala 1:100

(Allegato Sub. "B") - ha una superficie "commerciale" misurata di mq. **62,00** circa (altezza interna mt. 2,95).

b.2.) Confini:

- A nord : con muri perimetrali su distacco;
 Ad est : con muri perimetrali su Salita V. Bersezio;
 A sud : con altra unita' immobiliare appartenente allo stesso caseggiato ed in parte con vano scala condominiale;
 Ad ovest : con muri perimetrali su distacco verso Via del Campasso.

b.3.) Dati catastali.

L'**unita' immobiliare** risulta censita al "Catasto Fabbricati" (gia' "N.C.E.U.") della Provincia di Genova in capo alla Ditta: ***** proprietario ciascuno per una meta' in regime di comunione dei beni, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "C"):

- Sez. SAM - Foglio 38 - Mappale 186 - Sub. 3 - Z.C. 3 - Cat. A/4 - Classe 2 - Vani 4,5 - R.C. Euro 232,41.

b.4.) Provenienze.

L'**unita' immobiliare** e' pervenuta all'attuale proprietaria dalla Sig.ra ***** in forza di atto pubblico di compravendita a rogito Notaio M. Cola di Genova in data 04.05.2006.

| |
|-----------------------------------------------|
| 2.) una sommaria descrizione del bene; |
|-----------------------------------------------|

L'unita' immobiliare e' posta al piano primo del caseggiato ed e' raggiungibile tramite una rampa di scala a salire dal piano del portone su Salita V. Bersezio (Fotografia n. 4).

Essa e' dotata di affaccio su Salita V. Bersezio e sul distacco opposto con Via del Campasso da cui gode di una discreta visuale aperta.

Nel complesso la distribuzione interna dell'appartamento e' disposta in modo razionale ed i vani sono sufficientemente illuminati.

2.1.) Finiture interne.

- pavimenti dei vani principali in piastrelle di ceramica (dimensioni cm. 30 x 30);
- pavimento delle camere da letto e del relativo disimpegno in parquet;
- pareti e soffitti ultimati in tinta;
- rivestimento dell'angolo cottura in piastrelle (dimensioni cm. 10 x 10);
- rivestimento del locale igienico in piastrelle di ceramica sino ad una altezza da terra di mt. 2,20;
- impianto di riscaldamento autonomo ad elementi radianti;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di apparecchio salvavita;
- servizio igienico completo di tutti gli apparecchi sanitari (w.c., bidet, lavabo e doccia);
- apparecchi sanitari e rubinetterie di tipo corrente;

- cucina dotata di lavello in acciaio inox ad incasso;
- porta caposcala in legno;
- serramenti interni in alluminio verniciato dotati di persiane ad ante alla genovese in legno;
- porte interne in legno tamburato;

2.2.) Condizioni e stato d'uso.

L'unita' immobiliare si trova in **buone condizioni d'uso e di conservazione** (Fotografie nn. 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11).

2.3.) Regolarita' catastale.

Dall'esame della planimetria depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" (gia' "N.C.E.U.") (Allegato Sub. "D") si rileva la non corretta corrispondenza della stessa all'attuale stato dei luoghi.

3.) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'unita' immobiliare risulta essere attualmente occupata dagli attuali esecutati cosi' come risulta dagli allegati certificati anagrafici (Allegato Sub. "E").

4.) l'esistenza di formalita', 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;

L'unita' immobiliare non risulta gravata da vincoli e/o oneri di natura condominiale.

L'immobile non risulta sottoposto a vincolo di tutela del patrimonio storico - architettonico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Titolo II) gia' Legge n. 1089/39.

5.) l'esistenza di formalita', vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Nel caso specifico si riportano in appresso le risultanze contenute nel "certificato notarile" redatto dal Notaio Fulvio Carnicelli di Lecce in data 23.02.2010 prodotto ed allegato al fascicolo.

- 1.) Al ventennio l'immobile indicato in premessa oggetto della procedura era intestato a Cacciola Giuseppe nato a Cornigliano Ligure il 08.11.1926 e Marengo Erminia nata a Garessio il 11.09.1898 per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprieta';
- 2.) Per effetto della morte di Marengo Erminia avvenuta il 18.07.1991 viene presentata il 12.05.1992 presso l'Ufficio del Registro di Genova la successione Den. 96 Vol. 1172 e successivamente trascritta presso la "Conservatoria di Genova" il 14.05.1992 al n. 10225 del Registro Particolare e per effetto di tale successione la quota pari a $\frac{1}{2}$ di proprieta' della de

cuius passa a Cacciola Antonio nato a Genova il 10.06.1921 e Cacciola Giuseppe nato a Genova il 08.11.1926 per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno. Per effetto di tale successione Cacciola Giuseppe essendo già proprietario di $\frac{1}{2}$ con la seguente quota diviene proprietario della quota di $\frac{3}{4}$;

- 3.) In virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Bocchiardo del 11.06.1992 trascritto a Genova il 12.06.1992 al n. 12280 del Registro Particolare l'immobile oggetto della procedura' così come descritto in premessa dalla ditta Cacciola Antonio e Cacciola Giuseppe passa alla ditta ***** per la piena proprietà';
- 4.) In virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Cola del 04.05.2006 trascritto a Genova il 09.05.2006 al n. 12809 del Registro Particolare l'immobile oggetto della procedura così come descritto in premessa dalla ditta ***** passa alla ditta *****;

Sullo stesso a far data dal 23.02.1990 al 23.02.2010 gravano le seguenti formalità':

- a.) Ipoteca volontaria n. 3614 del 14.07.1992 a favore di "Banca Carige S.p.a." con sede in Genova e contro ***** per la piena proprietà' con atto Notaio Bocchiardo del 10.07.1992 per £. 100.000.000.= di cui £. 50.000.000.= per sorte capitale. Durata anni 10. Scaduta ma non cancellata;
- b.) Ipoteca volontaria n. 5388 del 09.05.2006 a favore di "Banca Nazionale del Lavoro S.p.a." con sede in Roma e contro ***** per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno

della piena proprieta' con atto Notaio P. Cola del 04.05.2006 per €. 288.000,00.= di cui €. 144.000,00.= per sorte capitale. Durata anni 30;

- c.) Pignoramento immobiliare n. 4218 del 23.02.2010 a favore di "Banca Nazionale del Lavoro S.p.a." con sede in Roma domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Virgilio Bazzani sito in Genova, Via Malta n. 2/6 e contro ***** per la quota di ½ cadauno della piena proprieta'. Notifica Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Genova del 23.01.2010 sino alla concorrenza di €. 150.470,55.= oltre interessi e spese sino al totale soddisfo.

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."

I debitori esecutati risultano proprietari per la quota di un intero dell'unita' immobiliare.

6.) la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di

| |
|-----------------------------------------------------------------------|
| destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. |
|-----------------------------------------------------------------------|

L'esito delle indagini e degli accertamenti effettuati presso gli uffici pubblici competenti ha riportato i risultati in appresso indicati:

6.1) Dati urbanistici.

Secondo le previsioni dello **strumento urbanistico** vigente ("P.U.C." approvato con D.P.G.R. del 10.03.2000 n. 44) e della successiva variante approvata con D.C.C. n. 85 del 17.11.2009, l'edificio di cui il bene immobile fa' parte e' ricompreso ai margini di un ambito definito di "Trasformazione" (Distretto aggregato n. 27a - riconversione parchi merci) all'interno del Sub-Settore n. 2 a confine con una zona classificata di "Tessuto Urbano" - Sottozona "BB - RQ".

L'obiettivo della trasformazione riguarda piu' in generale il potenziamento del collegamento ferroviario con il porto lungo il Polcevera e la razionalizzazione degli impianti ferroviari che possono determinarne un ridimensionamento, tale da consentire la riqualificazione degli insediamenti abitativi posti all'intorno oltre al recupero di spazi per servizi e la soluzione di alcuni problemi logistici ed infrastrutturali di carattere urbano.

Le previsioni sopracitate non influiscono sul valore di mercato del bene e sulla commerciabilita' dello stesso.

L'immobile non ricade all'interno di un'area sottoposta a vincoli di tutela paesaggistica e/o paesistico - ambientale.

6.2.) Titoli edilizi.

L'appartamento e' stato oggetto di pratica ex art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47, presentato in data 07.12.1992 prot. n. 2172/92 (Allegato Sub. "F").

6.3.) Dichiarazione di agibilita'.

L'edificio risulta costruito in epoca antecedente l'entrata in vigore del "Testo Unico" delle Leggi sanitarie avvenuta nell'anno 1934.

6.4.) Regolarita' edilizia.

Dal confronto fra lo stato attuale e la planimetria allegata alla pratica ex art. 26 della Legge n. 47/85 presentata in data 07.12.1992 prot. n. 2172, si rileva l'esatta conformita' dello stato dei luoghi.

0-0-0-0-0-0-0-0-0

Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico affidatogli pur rimanendo a disposizione di S.V. per qualsivoglia ulteriore chiarimento e/o necessita'.

Con osservanza.

Genova li, 19 luglio 2010.

L'ESPERTO D'UFFICIO

(Geom. Luciano PICCINELLI)

- Allegati:
- Sub. "A" : Estratto cartografico catastale della zona in scala 1:5000;
- Sub. "B" : Planimetria dell'unita' immobiliare in scala 1:100;
- Sub. "C" : Visura "storica" del "Catasto Fabbricati" (gia' "N.C.E.U.");
- Sub. "D" : Planimetria catastale del "N.C.E.U." in scala 1:200;
- Sub. "E" : Certificati anagrafici di residenza e stato di famiglia dei debitori esecutati;
- Sub. "F" : Pratica ex art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47 del 07.12.1992 prot. n. 2172;
- Sub. "G" : Documentazione fotografica.

ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173 bis
DELLA LEGGE n. 80/05.

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI in qualita' di esperto nominato nella procedura promossa dal "Banca Nazionale del Lavoro S.p.a." di Roma, attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore precedente o intervenuto ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.
In fede.

(Geom. Luciano PICCINELLI)