

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro SpA

avvocato

avv. Alberigo Panini – avv. Stefano Bazzani

contro

debitrice esecutata

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Roberto Bonino

oggetto di pignoramento

LOTTO UNICO
appartamento posto al piano secondo del fabbricato
sito in **via Giovanni Battista Sasso 4 / 4 - Genova**

RELAZIONE DI STIMA



PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare Num. Rep. 2924 del 07-04-2017 trascritto in data 04-05-2017 al Reg. Gen. 13948 e Reg. Part. n.9508, B.N.L. Spa (creditore procedente) richiede l'espropriazione del seguente bene immobile in capo a (debitrice esecutata), per la quota di piena proprietà:

- unità immobiliare sita nel Comune di Genova – Sampierdarena - posta all'interno dell'edificio sito in **via Giovanni Battista Sasso 4 int. 4** e contraddistinta dai seguenti identificativi catastali:

Tipologia: **abitazione**
 Comune: D969S – Genova
 Catasto: FABBRICATI – Sez: SAM - Fg. 44 - Part. 782 - Sub. 15 **cat. A/4**
 Indirizzo: **via Giovanni Battista Sasso n.4 – piano 2**
 Quota di proprietà: 1/1

Più precisamente trattasi di appartamento posto al piano secondo e composto da ingresso-soggiorno, tre camere, cucina, wc e balcone.

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Il bene oggetto di pignoramento è l'immobile sito nel Comune di **Genova**, facente parte del fabbricato di **via Giovanni Battista Sasso civ. 4 int. 4**.

DATI TECNICI – SUPERFICI

- a. **Appartamento**: superficie lorda commerciale pari a circa 80,15 mq
 b. **Pertinenze**: balcone di superficie pari a 1,40 mq

Superficie virtuale

$(100\% \text{ di a.}) + (25\% \text{ di b.}) = 80,15 + 25\% \times 1,40 = 80,15 + 0,35 = \mathbf{80,50 \text{ mq}}$

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a (*soggetto debitore per la presente procedura*) per la quota di proprietà di 1/1, con i seguenti identificativi:

- Sezione SAM, Foglio 44, particella 782, subalterno 15 – via Giovanni Battista Sasso 4 piano 2 - categoria A/4, classe IV, vani 5,5 - R.C. € 397,67 (*vedasi allegato 1*).

CONFINI

L'appartamento confina:

- sud-est: via Giovanni Battista Sasso
- nord-est: distacco su civ.6
- nord-ovest: cortile interno caseggiato
- sud-ovest: vano scala e appartamento int.3
- sopra: appartamento int.6
- sotto: appartamento int.2



CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'edificio è ubicato a Genova nel quartiere di Sampierdarena in zona popolare densamente abitata, raggiungibile con mezzi sia pubblici sia privati in una zona dove sorgono numerosi servizi tra cui la stazione ferroviaria.

La zona è inoltre provvista dei servizi di urbanizzazione primaria quali strade, fognature, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, illuminazione pubblica e dei principali servizi di urbanizzazione secondaria quali la chiesa e scuole di vario ordine e grado.

PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI

- ferrovia (Ge Sampierdarena) a circa 500 metri
- metropolitana (Brin e Dinegro) a circa 2,0 km
- autostrada (casello Ge Ovest) a circa 1 km
- Linee di autobus da/per il centro su via Cantore e piazza Montano

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di via Giovanni Battista Sasso civ.4, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data anteriore al 1-9-1967 e non dispone né di progetto edilizio né di decreto di abitabilità.

L'accatastamento dell'abitazione risale al 24-10-1939 (come da data di presentazione) e quindi l'epoca di costruzione del fabbricato è antecedente a tale data.

Da un punto di vista catastale, la planimetria corrisponde allo stato dei luoghi (*vedasi allegati 5-6*) e non sono mai state apportate modifiche.

L'immobile risulta regolare sia dal punto di vista edilizio sia catastale.

INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona “AC-IU” ovvero *ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (vedasi allegato 3)*.

Il bene oggetto di pignoramento si colloca all'interno del PTCP nell'ambito territoriale 53D e per l'Assetto Insediativo rientra nell'area TU (Tessuto Urbano).

L'area ricade all'interno dell'Ambito 13-14 del *Piano di Bacino*.

VINCOLI

Il fabbricato (*vedasi allegato 4*):

- NON risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico;
- NON risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1497/1939) per i vicoli paesaggistici;
- NON risulta vincolato rispetto ad altri strumenti pianificatori.



CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'edificio, cui l'immobile appartiene, è di dimensioni medio-grandi e presenta complessivi 7 piani fuori terra (piano terra e 6 piani di abitazioni).

Esternamente il caseggiato presenta facciate ad intonaco in buono stato di conservazione ed una parte basamentale con motivo bugnato.

Il fabbricato sulla via principale presenta balconi ad ogni piano caratterizzati da mensole decorative e parapetto con balaustrini in muratura.

Il vano scala è in mediocri condizioni di manutenzione, si configura a rampe rettilinee e risulta privo di ascensore.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'appartamento in oggetto si colloca al piano secondo dell'edificio e si compone di ingresso in soggiorno, tre camere, cucina, wc e balcone.

L'altezza interna dei locali è di 3,20 metri e la tipologia delle finiture interne nel complesso è sufficiente: le pareti delle stanze sono tutte tinteggiate di bianco mentre i pavimenti sono prevalentemente in graniglia di colore scuro in tutte le stanze ad eccezione del bagno di colore chiaro.

I serramenti esterni hanno telaio in alluminio e doppio vetro mentre il sistema di oscuramento esterno è costituito da persiane in legno (ad eccezione del finestrino del wc che è privo di oscuramento).

I serramenti interni sono porte in legno tinta noce con pannello in vetro e la porta di ingresso è anch'essa in legno.

Le condizioni interne di manutenzione dell'immobile sono complessivamente sufficienti.

Il servizio igienico dell'appartamento tuttavia non è completo di tutti gli apparecchi sanitari in quanto sono presenti w.c., lavabo e doccia.

L'alloggio è privo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Strutture verticali:	muratura portante in pietra – condizioni: buone murature secondarie - condizioni: discrete
Copertura:	piana non praticabile
Balconi/terrazzi	Presenti – condizioni: discrete
Pareti esterne edificio:	rivestimento: ad intonaco – condizioni: buone
Portone atrio edificio	porta a battenti a vetri – condizioni: discrete
Scale	vano scala a rampe rettilinee e pianerottoli ai piani per la distribuzione delle unità immobiliari– condizioni: sufficienti



COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE DELL'APPARTAMENTO

Porta ingresso:	a due ante in legno – condizioni discrete
Infissi esterni:	- serramenti con telaio in alluminio e doppio vetro condizioni: sufficienti - sistemi oscuranti esterni: persiane in legno condizioni: mediocri
Infissi interni:	porte interne ad anta battente in legno colore noce condizioni: sufficienti
Terrazzo / balcone:	presente
Cucina:	rivestimento in piastrelle di ceramica colori chiari condizioni: sufficienti
Bagno:	pavimento in piastrelle di gres in colore chiaro, pareti rivestite con piastrelle in ceramica colore chiaro - condizioni: sufficienti
Pavimenti:	in graniglia – condizioni: sufficienti
Pareti:	tinteggiate di bianco – condizioni: sufficienti
Soffitti:	soffitti piani intonacati e tinteggiati colore bianco condizioni: sufficienti

IMPIANTI

Citofonico:	presente
Ascensore:	assente
Gas:	alimentazione: metano
Elettrico:	a vista – non a norma
Idrico sanitario:	scaldabagno elettrico per la produzione di a.c.s.
Termico:	assente

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Da informazioni assunte dall'Amministratrice del Condominio di via Giovanni Battista Sasso 4, l'esecutata è morosa nei confronti del Condominio, per rate non pagate di amministrazione ordinaria di importo complessivo pari a € 1.036,22

L'Amministratrice del caseggiato riferisce infine che le spese annue per l'abitazione int.4 ammontano a circa € 1.000,00 e al momento non ci sono spese straordinarie deliberate o in corso.



STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE DEI BENI

Alla data del sopralluogo (26-07-2017) l'alloggio risulta occupato dalla debitrice e dalla famiglia (come da *allegato 08 - Certificato di residenza e Stato di famiglia*).

TITOLARITA' E PROVENIENZA IMMOBILI

Attuali proprietari

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è attualmente in capo a:

- per la quota di proprietà di 1/1

Precedenti proprietari

All'esecutata il bene oggetto di perizia è pervenuto (*vedasi allegati 01 e 09*) per atto di compravendita tra vivi effettuato in data 30-11-2005 a firma notaio Angelo Noli, di cui al Rep. 55548/18280 trascritto a Genova il 05-12-2005, per acquisto fattone dalla Sig.ra Ines Rapallo.

Alla Sig.ra Ines Rapallo il bene in questione è pervenuto per successione di Rapallo Michele fu Andrea Erminio deceduto il 30-01-2005, giusta denuncia del 05-04-2005 num. 36 vol.. 304 trascritta presso la Conservatoria di Genova il 07-12-2005 ai nn.69262/44312.

Al Sig. Rapallo Michele fu Andrea Erminio il bene è pervenuto per atto di compravendita del 18-07-1957 a firma notaio Aristotele Morello, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 07-08-1957 ai nn.12651/10564 con cui acquista la quota di ½ di proprietà da Rapallo Ines.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Sull'immobile in oggetto, gravano le seguenti formalità (*vedasi Allegato 09*):

- **iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta a Genova il 05-12-2005 ai nn.68581/15349 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa per una quota di capitale di € 130.000, contratto con mutuo a rogito notaio Angelo Noli del 30-11-2005 rep.55549/18281
- **iscrizione ipotecaria derivante da ipoteca legale del 06-08-2010 a favore di Equitalia Sestri Spa** contro , iscritta presso la Conservatoria di Genova il 17-08-2010 ai nn. 28486/5742 per € 24.896,20 a garanzia di un debito di € 12.448,10
- **iscrizione ipotecaria derivante da ipoteca legale del 05-08-2015 a favore di Equitalia Nord Spa** contro , iscritta presso la Conservatoria di Genova il 07-08-2015 ai nn.21369/3258 per e 64.249,54 a garanzia di un debito di € 32.124,77
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Genova il 04-05-2017 ai nn.13948/9508 a favore di Vela Mortgages srl (per conto di BNL Spa) contro in forza di atto di pignoramento notificato il 07-04-2017 al num. rep. 2924 di cui alla presente procedura esecutiva, per una somma di € 96.212,59



Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuno

Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

Altre limitazioni d'uso

Nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati

- **iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta a Genova il 05-12-2005 ai nn.68581/15349 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa per una quota di capitale di € 130.000, contratto con mutuo a rogito notaio Angelo Noli del 30-11-2005 rep.55549/18281
- **iscrizione ipotecaria derivante da ipoteca legale** del 06-08-2010 **a favore di Equitalia Sestri Spa** contro , iscritta presso la Conservatoria di Genova il 17-08-2010 ai nn. 28486/5742 per € 24.896,20 a garanzia di un debito di € 12.448,10
- **iscrizione ipotecaria derivante da ipoteca legale** del 05-08-2015 **a favore di Equitalia Nord Spa** contro , iscritta presso la Conservatoria di Genova il 07-08-2015 ai nn.21369/3258 per e 64.249,54 a garanzia di un debito di € 32.124,77
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Genova il 04-05-2017 ai nn.13948/9508 a favore di Vela Mortgages srl (per conto di BNL Spa) contro in forza di atto di pignoramento notificato il 07-04-2017 al num. rep. 2924 di cui alla presente procedura esecutiva, per una somma di € 96.212,59

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Nessuno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile si è predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica n°35900 con validità dal 22-09-2017 al 22-09-2027 (vedasi allegato 11).



VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

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 tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e 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 in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituisce infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

FONTI DI INFORMAZIONE

Acquisizione dei dati attraverso l'esame di:

- banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

L'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico della fascia semicentrale Rolando-Fillak-TU.M (v. Reti - v. del Campasso – v. G.B. Monti), indica un *range* da € 790 a € 1.150 a mq per tipologie edilizie che hanno uno stato conservativo "*Normale*".

Considerato che l'immobile in questione appartiene alla categoria catastale A/4 ovvero abitazione di tipo popolare anziché di tipo economico, il contesto in cui si inserisce, le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione ed i valori di immobili con caratteristiche e superfici analoghe attualmente sul mercato, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di **€ 600,00 €/mq**,

STIMA IMMOBILE

- Superficie commerciale appartamento	→ (A) =	80,50	[mq]
- Importo unitario	→ (V _u) =	600,00	[€/mq]
- Valore immobile = 80,50 mq x 600,00 €/mq =	→ (P) =	48.300,00	[€] [quarantottomilatrecento/00]

VALORE DELL'IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA

[P] = € 48.300,00 (QUARANTOTTOMILATRECENTO/00 EURO)



DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

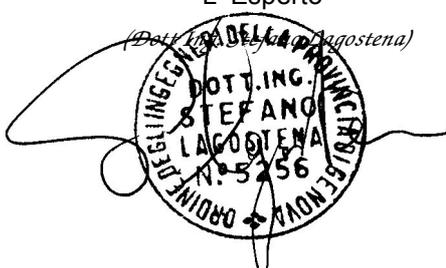
Operazioni peritali

- nomina quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Roberto Bonino;
- giuramento in sede dell'udienza in data 21-06-2017;
- invio raccomandata all'esecutata per comunicare data e ora del sopralluogo del perito;
- sopralluogo effettuato alla data e all'ora prestabilita.

Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso al portale telematico del Comune di Genova Settore Demografico e Stato Civile per richiesta certificato di residenza e stato di famiglia.
- accesso al portale telematico del Comune di Genova per la ricerca di eventuali pratiche edilizie, eventuali pratiche edilizie di condono o in sanatoria e verifica dell'esistenza o meno del decreto di abitabilità/agibilità oltre all'acquisizione delle cartografie;
- accesso al portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate per estrarre la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile con relativa verifica della proprietà e delle provenienze.

Genova, 22 Settembre 2017

L' Esperto
(Dott. Ing. Stefano Lagostena)

The stamp is circular and contains the following text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA" around the perimeter, "DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA" in the center, and "N. 5256" at the bottom.



ALLEGATI

- Allegato n°1:** Visura storica per immobile
- Allegato n°2:** Toponomastica
- Allegato n°3:** stralcio PUC Comune di Genova – Destinazione urbanistica
- Allegato n°4:** Individuazione vincoli
- Allegato n°5:** Planimetria catastale
- Allegato n°6:** Planimetria stato attuale
- Allegato n°7:** Documentazione fotografica
- Allegato n°8:** Certificato di residenza e stato di famiglia
- Allegato n°9:** Relazione notarile
- Allegato n°10:** Verbale di pignoramento immobile
- Allegato n°11:** Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato n°12:** Riepilogo spese sostenute



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

=====

Il sottoscritto **Ing. Stefano Lagostena**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **Banca Nazionale del Lavoro Spa** contro attesta di avere:

- recapitato copia della presente relazione agli Avv. Alberigo Panini e Avv. Stefano Bazzani, legali del creditore procedente, a mezzo di posta elettronica certificata;
- inviato copia della presente relazione alla debitrice tramite posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 22 Settembre 2017

L' Esperto

(Dott. Ing. Stefano Lagostena)
DOTT. ING.
STEFANO
LAGOSTENA
N. 5256
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA

