

R.E. 694/2017

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Daniele Bianchi

nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Avv. Federica Oronzo

Avv. Alberto Oronzo

Avv. Stefano Bazzani

contro

XXXX XX

**RELAZIONE DI STIMA
DI UNICO LOTTO**

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 16122 (tel. 010871982 - 3494493067)



UNICO LOTTO

Intera proprietà dell'appartamento posto al piano quinto, facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Genova, Via del Lagaccio, civ. 34A, interno 18, scala C.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Intera quota di proprietà dell'appartamento, sito nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato condominiale contrassegnato con il civ. 34A di Via del Lagaccio e più precisamente:

- appartamento distinto con l'interno 18 del civ. 34°, scala C, posto al piano quinto, composto da: ingresso senza finestra (v. planimetria di cui al doc. 2), tinello-soggiorno (con porta-finestra e poggiolo affacciati a sud-ovest) collegato in un unico vano con angolo cottura munito da un lato di finestra propria sempre a sud-ovest e dall'altro con porta di accesso a piccolo ripostiglio (v. foto 1 – 2 e 3), corridoio (foto 4), camera matrimoniale di forma quasi trapezoidale con finestra e poggiolo verso nord-est (foto 5), bagno con propria finestra (foto 6) nonché due camere (foto 7 e 8).

1.1) Dati tecnici

Superficie lorda coperta appartamento = mq 93 circa;

superficie dei due poggioli = mq 6,50 circa;

1.2) Calcolo superficie virtuale

Viene applicato un coefficiente correttivo pari al 25% della superficie dei due poggioli. Pertanto, la superficie lorda commerciale complessiva dell'appartamento, ai fini del presente calcolo, risulta pari a mq $(93 + 0,25 \times$



6,50) \cong **mq 94,50**.

1.3) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a XXXX XX (esecutata), nata nella XXXXXXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 come segue (v. doc. 1):

sezione GEC, foglio 11, particella 1283, subalterno 75, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale: mq 93 superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq 91, rendita € 781,14.

Indirizzo: Via del Lagaccio n. 34A, piano: 5 scala C.

I riferimenti catastali sopraindicati sono originati a seguito di soppressione dell'immobile di cui al foglio 11, particella 716, subalterno 75, giusta variazione del 23.3.2015 protocollo n. GE0062608 per bonifica identificativo catastale.

1.4) Regolarità catastale del lotto

La planimetria catastale (v. doc. 2) corrisponde sufficientemente allo stato attuale dei luoghi così come riscontrato dal sottoscritto Esperto Estimatore, salvo che per quanto riguarda piccoli particolari costruttivi di non rilevante importanza e cioè: due porzioni di tramezzo (di lunghezza non superiore a cm 60/cad.) di separazione tra cucinino e tinello-soggiorno; pilastro nella camera matrimoniale non segnato in planimetria; leggera rientranza della larghezza dell'ingresso verso il tinello-soggiorno non rappresentata in planimetria catastale.

Tuttavia, vista la scarsa rilevanza delle incongruenze descritte tra lo stato dei



luoghi riscontrato e la planimetria catastale agli atti, non ritiene il sottoscritto che sia necessario ricorrere a migliore rappresentazione di aggiornamento grafico presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate.

1.5) Confini

L'appartamento di Via del Lagaccio 34A/18 scala C in Genova così confina:

- a sud-ovest con strada privata;
- a nord-ovest con distacco;
- a nord-est con strada privata e appartamento interno 17 dello stesso fabbricato condominiale;
- a sud-ovest appartamento interno 17 e vano scale;
- sopra con appartamento interno 22;
- sotto con appartamento interno 15.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO

Caratteristiche zona: periferica (Circoscrizione I “Centro Est”, ex Oregina-Lagaccio) a carattere prevalentemente abitativo a medio-alta densità, come rilevabile dallo stralcio di vista aerea di cui al doc. 3; l'imbocco alla Via del Lagaccio può avvenire o da Via Andrea Doria verso la zona Principe (una delle arterie stradali più frequentate della città in quanto unisce la stazione di Piazza Principe e zona Via Balbi con il Ponente attraversando il quartiere di Sampierdarena) oppure dalla zona più a monte di Via Bari. Detta Via del Lagaccio è a bassa



circolazione veicolare (peraltro a senso unico di marcia) e pertanto l'inquinamento acustico e da traffico, rilevabile dall'interno dell'immobile *de quo* posto al piano quinto, risulta quasi impercettibile durante tutte le ore del giorno e della notte. Peraltro il caseggiato civ. 34A (assieme ai civv. 34, 34B e 34C) è posto in strada privata chiusa, con accesso tramite sbarra elettrificata (foto 9) e gabbiotto del custode (foto 10).

Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e di servizi (in particolare è da rilevare la presenza della vasta area ferroviaria della Stazione P. Principe); solo dal balcone della camera matrimoniale è possibile fruire di una parziale vista panoramica sulla città (l'altro poggiolo affaccia verso monte; risultano limitate le attività di tipo commerciale all'interno della zona; è invece poco distante una chiesa (foto 11).

Collegamenti pubblici: imbocco autostradale a circa km 2,5; stazione ferroviaria di Principe: a circa un quarto d'ora a piedi; superstrada Via A. Doria a meno di m 200 dall'immobile.

3) **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Genova non è riscontrabile alcun contratto



di locazione regolarmente registrato e attualmente attivo (v. doc. 4).

4) **VINCOLI E ONERI GIURIDICI DELL'IMMOBILE**

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

4.1.1) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Genova in Corso Torino, risulta che la Sig.ra XXXX XX ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni con il Sig. XX XXXX (nato nella XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) in data XXXXXXXXXXXX (v. doc. 5).

La Sig.ra XXXX XX risulta risiedere presso l'immobile oggetto di pignoramento di Via del Lagaccio 34A/18 scala C.

4.1.2) Atti di asservimento urbanistico: non sono stati riscontrati.

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

Con riferimento all'immobile in esame, in particolare per quanto riguarda le note di natura pregiudizievole nel ventennio antecedente (consistenti in pignoramenti, ipoteche, sequestri, ecc.), la situazione ipocatastale risulta la seguente:

- Nota di Trascrizione presso la Conservatoria di Genova n.ri 28926/20513 del 14.09.201 nascente da pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova e notificato il 02.08.2017 a favore della



Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma e contro XXXX XX nata in XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX gravante sull'immobile in oggetto;

- Nota di Iscrizione di natura volontaria presso la Conservatoria di Genova n.ri 45289/12275 del 18.10.2007 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Notaio Angelo Noli di Genova del 11.10.2007 n. rep. 58052/20183) a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma (c.f. e partita IVA 09339391006) e contro XXXX XX nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, per € 310.000,00 a garanzia di € 155.000,00, gravante sull'immobile a Catasto Fabbricati Sez. GEC, foglio 11, particella 716, subalterno 75.

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia: nessun onere previsto;

4.3.2) Di conformità catastale: nessun onere.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile compresa la spesa per il riscaldamento centralizzato: meno di € 2.000,00;

5.1.2) Spese straordinarie: non risultano deliberati interventi di manutenzione straordinaria, come da informazioni ricevute dal sottoscritto.

5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute: non risultano somme ancora da versare per quanto riguarda la gestione ordinaria dell'amministrazione condominiale per l'anno 2016-2017 (per l'anno condominiale 2017-2018, ancora non si è riunita l'assemblea condominiale).

6) ATTUALE PROPRIETARIO



L'immobile in perizia risulta di proprietà di XXXX XX (parte esecutata) nata in XXXXXXXXXXXX (EE) il XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/1 di piena proprietà, a lei pervenuto per atto di acquisto (nel quale si dichiara coniugata in regime di separazione dei beni) da Gaudieri Giovannella nata a Cave il 02.06.1939 per l'intera quota di proprietà tramite strumento notarile pubblico di compravendita del 11.10.2007 rep. n. 58051/20182 nati il Notaio Noli Angelo di Genova e trascritto presso la Conservatoria di Genova il 18.10.2007 ai nn. 45288/25500.

Alla suindicata Gaudieri Giovannella quanto sopra è pervenuto per acquisto da Cuttitta Elisa nata a Licata il 24.06.1939 in virtù di atto di compravendita per notaro Francesco Felis del 16.04.1993 rep. 33813 e trascritto presso la Conservatoria di Genova addì 22.04.1993 ai nn. 9755/7448.

7) **REGOLARITA' EDILIZIA**

Presso l'Archivio del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova è riscontrabile il progetto d'impianto del caseggiato condominiale con numero 1551/1959.

Presso lo stesso Archivio non è stata rinvenuta dal sottoscritto alcuna pratica edilizia riguardante opere interne all'immobile in esame.

Il certificato di abitabilità risulta stato rilasciato con n. di autorizzazione 3060 del 27.11.1961.

La regolarità edilizio-urbanistica, così come quella catastale, dell'immobile *de quo* risultano verificate con riferimento allo stato attuale dei luoghi nonostante le leggere discrepanze riscontrate e precedentemente evidenziate tra lo stato reale dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici, in



particolare della planimetria catastale.

8) INDAGINE URBANISTICA

L'immobile è inserito nella zona di PUC "AR-UR - Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" e la relativa cartografia e Norme di conformità della disciplina urbanistica vengono qui allegate sub doc. 6.

9) 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: struttura in cemento armato (v. foto 12 – 13 – 14 – 15 riguardanti i prospetti); condizioni sufficienti.
- Poggioli: in c.a.: le condizioni di alcuni poggioli, compresi quelli dell'appartamento *de quo* e soprattutto quello della camera matrimoniale a nord-ovest, necessitano di interventi di manutenzione per quanto riguarda il cielino, il frontalino e le ringhiere.
- Solai: in c.a.: condizioni buone.
- Copertura: tipologia piana, senza cavedi come rilevabile dalla fotografia aerea di cui al doc. 7; condizioni buone (lo Studio dell'amministrazione del caseggiato ha riferito al sottoscritto che non sono in programma lavori di straordinaria manutenzione al tetto e alle facciate, ma solo ai poggioli, per quanto di competenza privata);
- Scale: tipologia: a rampe e pianerottoli di pianta rettangolare (foto 16); ubicazione: interna;



servoscala assente; impianto ascensore: esistente; condizioni: buone (vedere foto).

Poggioli: l'appartamento è dotato di due poggioli, come già illustrato, che necessitano di interventi manutentivi a ciellini, frontalini e ringhiere.

10.2) Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: come visibile dalle foto allegate, le facciate sono lisce e presentano solo un rivestimento in pietra alla base: (v. fotografie).

Portone/atrio: tipologia a un'anta centrale e due laterali apribili (v. foto 17); materiale: alluminio dorato e vetrate; condizioni sufficienti. Le pareti dell'atrio sono rivestite integralmente da elementi lapidei (travertino beige opaco – v. foto 18 e 19); il soffitto è bianco.

Scale: gradini in marmo bianco sia nelle pedate che nelle alzate; i pianerottoli presentano un pavimento in graniglia beige a grana grossa; pareti e soffitti seguono le tinte dell'atrio; ringhiera e corrimano in ferro a semplice disegno; condizioni buone.

Porta caposcala: rinforzata a due ante, una grande e un'altra più stretta, con superficie rifasciata (v. foto 20).

Infissi esterni: porte-finestre di tinello e camera matrimoniale e finestre: a doppie ante in alluminio grigio con doppi vetri e avvolgibili esterni in pvc; condizioni sufficienti.

Infissi interni: porte a battente in legno (vedi foto); condizioni sufficienti.

Cucina: pavimento in graniglia come il resto dell'appartamento, escluso il bagno (v. foto allegate); rivestimento ceramico su tutte le pareti; condizioni buone.

Bagno: il pavimento e le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica con colore azzurro-verde tenue (v. foto 6); tele servizio igienico è accessoriatato con piatto e cabina doccia, w.c., bidet e lavabo. Vi è anche lo spazio per la lavatrice. Condizioni generali buone.

Pavimenti: i pavimenti in graniglia sono raffigurati nelle foto allegate relative ai vani dell'immobile (v. foto 4 del corridoio, la n. 5 della camera matrimoniale e la n. 7 e 8 delle



altre due camere). Condizioni buone.

Pareti e soffitti: in tinta bianca lavabile; condizioni buone.

10.3) Impianti

Citofonico: esistente.

Ascensore: ogni vano scala del fabbricato è fornito di impianto ascensore e anche quindi la scala C a servizio dell'immobile *de quo*.

Gas: alimentazione a gas metano.

Elettrico: sottotraccia.

Fognatura: allacciata alla rete comunale.

Idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale.

Telefonico: sottotraccia.

Termico: riscaldamento centralizzato con produzione di acqua calda sanitaria; superfici radianti in alluminio.

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (libero), dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato.

Le fonti di informazione si sono concretizzate utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel secondo semestre 2017 (ultima pubblicazione al momento disponibile - v. doc. 8 riferito ad alloggio di tipo economico e cioè di categoria A/3), che fornisce i seguenti valori:

minimo = € 820,00;



massimo = € 1.200,00.

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 addiverrà alla determinazione della quota pari a 1/1 della proprietà del più probabile valore di mercato dell'immobile.

11.1) Stima analitica nell'ipotesi di immobile libero (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo si ritiene di dover fare riferimento a un ipotetico canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 300,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (R_n) di € 3.600,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto: $V_1 = R_n/i = € 3.600,00/0,05 \cong € 72.000,00$.

11.2) Stima sintetica dell'appartamento (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale ("corretta") dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente circa mq 94,50 (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 850,00. Si ottiene pertanto: $V_2 = €/mq 850,00 \times mq 94,50 \cong € 80.000,00$.

11.3) Il più probabile valore di mercato

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 della proprietà dell'immobile *de quo* risulta:

$$V_m \text{ appartamento} = (V_1 + V_2)/2 = € (72.000,00 + 80.000,00)/2 = € 76.000,00.$$

Valore pari a 1/1 della proprietà dell'immobile = € 76.000,00

12) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La documentazione relativa alla certificazione energetica dell'appartamento di Via del Lagaccio, civ. 34A/18 sc. C in Genova, è allegata *sub* doc. 9.

Per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile, viene suggerito di isolare l'interno delle pareti dell'immobile.

25) DIVISIONE IN LOTTI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Non si presenta la fattispecie.

26) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

26.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 23.11.2017 in qualità di esperto nella procedura sopra epigrafata attuata dall'ill.mo Sig. G.E. Dott. Daniele Bianchi;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 05.02.2018 a entrambe le parti in causa (v. doc. 10);
- primo sopralluogo riguardante soltanto l'esterno dell'immobile (non veniva effettuato l'accesso all'interno dell'immobile in quanto nessuno lo rendeva disponibile) in data 27.02.2018;
- il sottoscritto tuttavia riteneva di non presentare in un primo momento istanza di accesso forzoso e nomina di custode dell'immobile in quanto



veniva assicurato dal custode dei caseggiati di Via del Lagaccio 34, 34A, 34B e 34C che la Signora XXXX XX sarebbe stata comunque disponibile al sopralluogo interno, ma solo in orari e date particolari per motivi lavorativi;

- il sopralluogo all'interno dell'immobile alla presenza della Sig.ra XXXX XX veniva reso possibile solo in data 21.03.2018 alle ore 9,30.

13.2) Accertamenti presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 12.01.2018 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificato e planimetria catastale;

- visura svolta in data 05.02.2018 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Genova in zona Fiumara, per la verifica dell'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati;

- Ufficio anagrafe del Comune di Genova: 25.01.2018;

- accesso presso gli Uffici Visura Progetti del Comune di Genova (se e in quanto non reperibile via web) per verifica edilizia e/o acquisizione autorizzazioni e/o elaborati grafici progettuali, eventuali certificati di abitabilità, Uffici Anagrafe e Condoni Edilizi (diverse date);

- redazione di certificazione energetica dell'immobile oggetto di esame.

Genova, 16 aprile 2018

Esperto Estimatore

Arch. Gaetano Bellotta



ALLEGATI

- 1) Certificato catastale dell'immobile pignorato;
- 2) Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- 3) Stralcio di vista aerea della zona;
- 4) Dichiarazione Agenzia delle Entrate del 5.2.2018;
- 5) Estratto di atto di matrimonio dell'esecutata;
- 6) Stralcio del PUC in vigore con normativa della zona urbanistica ove è inserito l'immobile *de quo*;
- 7) Fotografia aerea del caseggiato;
- 8) Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia riferita al secondo semestre dell'anno 2017 (ultima pubblicazione);
- 9) Certificazione energetica dell'appartamento;
- 10) Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;
- 11) N° 20 fotografie.

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

Il sottoscritto Arch. Gaetano Bellotta, in qualità di Esperto Estimatore nominato nella procedura promossa da BNL Spa contro XXXX XX attesta di aver inviato copia della presente relazione al Legale del creditore procedente e alla Sig.ra XXXX XX a mezzo di posta ordinaria.
In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 16 aprile 2018

L'Esperto Estimatore
Arch. Gaetano Bellotta

