

**R.E. 86/2018**

**TRIBUNALE DI GENOVA**

**Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

**Avv. Stefano Bazzani**

**contro**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**G.E. Dott.ssa Ada Lucca**

**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 16122 (tel. 010871982 - 3494493067)

**LOTTO UNICO: alloggio posto al piano primo del fabbricato sito in Località Santa Lucia del Comune di Ne, Provincia di Genova, Via G. Garibaldi, civ. 12 (già civ. 166), interno 1**



## **1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà dell'alloggio sito in Località Santa Lucia del Comune di Ne, Provincia di Genova, facente parte del fabbricato su tre piani (piano terreno e piano primo oltre intercapedine sottotetto) individuato con il civ. 12 (già civ. 166 della Località Graveglia) di Via G. Garibaldi e più precisamente: alloggio distinto con l'interno 1, posto al piano primo (secondo fuori terra), composto (facendo riferimento alla planimetria qui allegata *sub* doc. 2 e proseguendo in senso antiorario) da: ingresso senza finestra collegato a due piccoli disimpegni (foto 1), cameretta con affaccio a sud (foto 2), bagno (foto 3 e 4), camera con porta-finestra affacciante su lungo poggiolo a est (foto 5 – nella planimetria di cui al doc. 2 sono segnate due bucaure, ma nella realtà ve ne è solo una), altra camera con porta-finestra comunicante con lo stesso poggiolo (foto 6), soggiorno con porta-finestra su poggiolo a nord (foto 7), cucina affacciante sullo stesso poggiolo verso nord tramite porta-finestra e comunicante con ripostiglio cieco (foto 8 – 9; nella foto 10 è raffigurata la porta del ripostiglio).

### 1.1) Dati tecnici

Alloggio: superficie lorda commerciale = mq 122 circa; due poggioli = mq 21 circa;

### 1.2) Calcolo superficie virtuale

Superficie virtuale (in applicazione cioè di coefficiente riduttivo pari a: 0,25 per i due poggioli) = mq (122 + 21 x 0,25)  $\square$  mq 127

### 1.3) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ne,



Provincia di Genova, in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1, con i seguenti dati (v. doc. 1):

foglio 33, particella 294, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale: mq 128 e totale escluse aree scoperte: mq 122, rendita € 232,41.

Indirizzo: Via G. Garibaldi n. 166, piano 1, interno 1 (occorre precisare che attualmente, dal punto di vista toponomastico, il civico che identifica l'immobile *de quo* è il 12 interno 1. Al Catasto Terreni il mappale che comprende anche l'immobile in esame è il 134 – v. doc. 3).

#### 1.4) Regolarità catastale

La planimetria catastale (v. doc. 2) rappresenta sufficientemente solo la disposizione dei muri perimetrali, mentre le dimensioni di alcuni vani, rilevabili graficamente, discordano con lo stato reale dei luoghi e in particolare:

- la larghezza netta dell'ingresso misura m 2,19 e non m 3,00 come rilevabile graficamente in planimetria e di conseguenza la camera con finestra a sud (v. foto 2) risulta con lunghezza netta pari a m 5,57 nella realtà e non di m 5,00;

- analogamente la larghezza netta del bagno è di m 1,85 nella realtà (maggiore di quanto indicato in planimetria) e la camera con porta-finestra a ovest ha una larghezza di m 3,65 nella realtà (misura minore di quanto indicato in planimetria).

Tali discrepanze, seppure non particolarmente rilevanti, andrebbero comunque emendate con presentazione di aggiornamento grafico- planimetrico presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.



### 1.5) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord su piazzale dell'ex distilleria verso la Strada Provinciale 26 (Via G. Garibaldi);
- a ovest con alloggio int. 2 e vano scala;
- a sud con copertura dell'ex Distilleria;
- a est con copertura dell'ex Distilleria;
- sopra con intercapedine sottotetto;
- sotto con locali dell'ex Distilleria.

## **2) DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona: periferica agricola a bassa densità abitativa, come rilevabile dallo stralcio planimetrico-catastale di cui al doc. 3 (il mappale che comprende anche l'immobile in esame è il 134) e dalla vista aerea (la località ove è inserito l'immobile in esame è denominata "Santa Lucia", che dista dal centro del paese di Ne, ove è ubicata la Casa Comunale, circa km 1). Di fatto comunque il Comune di Ne è costituito da diversi borghi sparsi nella Val Graveglia attraversata dal torrente omonimo. Il tratto di strada della Via G. Garibaldi (Strada Provinciale 26) percorre tangenzialmente il coacervo di immobili dell'ex Distilleria (di cui l'immobile *de quo* fa parte), tra i quali è compreso un ampio piazzale utilizzato come posteggio e relativi spazi di manovra per



veicoli; la strada unisce il paese di Ne da un lato con i più popolati centri di Graveglia, S. Salvatore oppure Carasco, fino ad arrivare a Lavagna o Chiavari, dall'altro. La Strada Provinciale 26 è ovviamente carrabile a doppio senso di circolazione veicolare, ma il traffico può ritenersi modesto durante tutte le ore del giorno e della notte e pertanto, con riferimento all'inquinamento acustico e a quello relativo alla qualità dell'aria, la zona è da ritenersi tranquilla.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona ove è ubicato l'immobile *de quo* (Località Santa Lucia di Ne) è di fatto un raggruppamento di piccoli fabbricati monofamiliari, alcuni di epoca risalente ai primi decenni del 1900 e altri costruiti negli anni '70 come nella fattispecie; la posizione dell'immobile, dal punto di vista panoramico, è modesta in quanto questo prospetta verso spazi verdi incolti; i principali negozi e/o supermercati distano dall'immobile in esame intorno a un raggio di circa 500 metri e sono presenti anche piccole industrie (ad esempio mobilifici).

Collegamenti pubblici: imbocco autostradale a circa km 3 verso Lavagna ove è presente la stazione ferroviaria; via autostrada il capoluogo ligure dista circa km 50 da Ne.



### 3) STATO DI POSSESSO

Presso l'Agenzia delle Entrate non sono riscontrabili contratti di locazione in capo alla parte esecutata.

XXXXXXXXXXXXXXXX è di fatto residente in detto immobile di Via Garibaldi 12/1 in Ne, come risulta dal certificato di residenza qui allegato *sub* doc. 4.

La valutazione del bene verrà quindi riferita a 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) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuna.

4.1.2) Atti di asservimento urbanistico: nessuno

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

Nel fascicolo di parte procedente è presente la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatta dal Notaio Carmelo Candore di Arcisate (Ge) del 19.02.2018 e pertanto gli adempimenti da parte del creditore procedente risultano completi.

#### 4.2.1) Trascrizioni e Iscrizioni

- Nota di trascrizione presso la Conservatoria di Chiavari ai n.ri 1038/876 del 09.02.2015 di atto notarile pubblico di mutamento di denominazione o ragione sociale del 14.01.2015 rep. 179458/30024 a rogito

Notaio Carlo Rivara di Chiavari (Ge) a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà e contro XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile oggetto di stima (si rileva che nel contratto di mutuo di erogazione a saldo, presente in atti, - rep. 137595/11963 del 21.06.2002 Notaio Carlo Rivara - il nome della società



“parte mutuataria” appare diverso: XXXXX medesimi il codice fiscale e la sede sociale);

- Nota di Iscrizione presso la Conservatoria di Chiavari n.ri 4485/450 del 11.06.2012 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 del Banco di San Giorgio Spa con sede in Genova (c.f. e partita IVA 02942940103) e contro XXXXXXXXXXXXXXX; interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca XXXXXXXXXXXXXXX;

- Nota di Iscrizione presso la Conservatoria di Chiavari n.ri 2246/209 del 25.03.2015 di ipoteca giudiziale per € 50.000,00 con capitale di € 41.667,20 a favore della Banca Regionale Europea Spa con sede in Cuneo (c.f. 01127760047) e contro XXXXXXXXXXXXXXX;

- Nota di Iscrizione presso la Conservatoria di Chiavari n.ri 6109/684 del 04.08.2015 di ipoteca giudiziale per € 30.000,00 con capitale di € 15.360,56 a favore della Banco Popolare società cooperativa con sede in Verona (c.f. 03700430238) e contro XXXXXXXXXXXXX sopra generalizzata;

- Nota di trascrizione ai n.ri 1198/957 del 05.02.2018 nascente da pignoramento immobiliare a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma contro XXXXXXXXXXX (parte esecutata e come sopra generalizzata).

#### 4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia: circa € 2.500,00 comprese spese tecniche;

4.3.2) Di conformità catastale: € 700,00.



**5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è un semplice alloggio, inserito in contesto non condominiale, facente parte di fabbricato composto da altro alloggio, laboratorio e magazzini al piano terreno nonché locali uso ufficio.

**6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****6.1) Attuali proprietari**

Come già rilevato, l'immobile in perizia è pervenuto a parte eseguita XXXX a seguito di atto notarile pubblico di mutamento di denominazione o ragione sociale del 14.01.2015 rep. 179458/30024 a rogito Notaio Carlo Rivara di Chiavari (Ge). La precedente proprietà faceva capo alla XXXXXXX.

**6.2) Precedenti proprietari**

Alla XXXXXXXXXXXX, l'immobile è pervenuto per averlo acquistato da XXXXXXXXXXXX con atto a rogito Notaio Santo Galvagna di Chiavari in data 19.02.1968 rep. n. 150596, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari 20.02.1968 al n. RG 1045 e al n. RP 913.

**7) REGOLARITA' EDILIZIA**

Presso l'Archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Ne è riscontrabile il progetto di impianto del fabbricato la cui Licenza Edilizia relativa a variante veniva concessa in data 23.3.1973 e il successivo Permesso di Costruzione per la sopraelevazione del fabbricato a uso laboratorio era rilasciato in data 15.01.1974 (v. doc. 5).

Dopo la conclusione dei lavori di costruzione, l'appartamento in perizia non risulta essere stato oggetto di opere interne e/o di condono edilizio.

L'Abitabilità dell'intero piano primo è stata rilasciata dal Comune di Ne in data 07.12.1976 (senza alcun numero di protocollo - v. doc. 6).



La regolarità edilizio-urbanistica non risulta verificata (peraltro si riscontrano difformità tra il progetto di variante presentato e approvato e la planimetria catastale dell'immobile) e in particolare:

- l'accesso all'immobile nel progetto avviene in modo trasversale rispetto all'asse delle rampe della scale, mentre nella realtà la porta di ingresso è di fronte all'ultimo scalino della rampa (corretta la rappresentazione planimetrica catastale);
- variano le sagome planimetriche dei vani ingresso, ripostiglio, cucina e relativo disimpegno (più corretta è la rappresentazione catastale);
- la porta di ingresso della camera centrale è spostata sull'altro lato della tramezza;
- variano le dimensioni dei vani tutti rispetto alla realtà e alla planimetria catastale.

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

### **8)-9) INDAGINE URBANISTICA - VINCOLI**

Sull'area ove è ubicato il fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte, non è presente alcun vincolo sia con riferimento alla Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 sulla tutela dei beni paesaggistici, sia ai sensi della Parte

II dello stesso Decreto sulla tutela del patrimonio storico-architettonico.

### **10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

#### 10.1) Caratteristiche strutturali

Fabbricato: costituito da 2 alloggi e ufficio al piano primo; laboratorio e magazzini al piano terreno; intercapedine sottotetto; è presente un'area antistante il fabbricato utilizzata come posteggio per autovetture.



- Strutture verticali: calcestruzzo armato (v. foto n.ri 11-12 e 13 riguardanti i prospetti; la foto 11 raffigura il poggiolo e le due aperture al primo piano dell'immobile *de quo*); condizioni sufficienti.
- Travi - pilastri: esistenti.
- Solai: in c.a.; condizioni buone.
- Copertura: tipologia a 4 falde rivestite con tegole tipo marsigliesi; condizioni sufficienti.
- Scale: tipologia: a rampe con pianerottolo (dal piano terreno al primo ci sono tre rampe); ubicazione: interna; servoscala non presente (v. foto 14 e 15); impianto ascensore: non esistente; condizioni buone.
- Balconi: presenti due balconate con ringhiera in ferro: la prima affacciante sul piazzale a nord e la seconda inserita a livello copertura in lamiera del deposito al piano terreno (v. foto 11 - 16); condizioni: scarse (occorrono interventi di manutenzione ai cielini e frontalini dei poggioli)
- Cantina e/o posti auto: non presenti.

#### 10.2) Componenti edilizie e costruttive del fabbricato

- Pavimentazione esterna: comune asfalto.
- Pareti esterne: facciate lisce; solo verso il piazzale a nord, la facciata del piano terreno è rivestita con piastrellino di grès (v. foto allegate 11 - 12 - 13 - 16); condizioni sufficienti.
- Portone/atrio: tipologia: a una sola anta apribile; materiale: alluminio dorato; condizioni mediocri (v. foto 17). L'atrio presenta intonaco liscio alle pareti e soffitto di colore bianco. Pavimento in marmo beige con zoccolino battiscopa. E' presente uno scalino per accedere al piano atrio.



- Scale: scalini: in marmo bianco con striature grigie sia nelle pedate che nelle alzate e i pianerottoli sono rivestiti con marmo beige; pareti ultimate al civile e tinteggiati di bianco (senza lambrino); corrimano e ringhiera in ferro a semplice decoro; esistente lo zoccolino battiscopa in marmo; condizioni buone.
- Porta caposcala: anta singola in legno.
- Infissi esterni: finestre: doppia anta in alluminio grigio a singolo vetro; avvolgibili esterni in pvc; condizioni mediocri.
- Infissi interni: porte a battente in legno alcune con vetro; condizioni sufficienti.
- Cucina: pavimento ceramico di colore beige (foto 8 – 9 e 10); tutte le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica con decori geometrici di colore beige su sfondo bianco; condizioni sufficienti.
- Bagno: pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica colore chiaro con motivi floreali azzurri (v. foto 3 e 4); condizioni sufficienti. Il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con lavabo, vasca, bidet e w.c.. Condizioni sufficienti.
- Pavimenti: tutti i vani (ad esclusione del bagno e cucina descritti) presentano mattonelle in marmo di colore beige come quelle del pianerottolo (v. foto allegate). Condizioni buone.
- Pareti e soffitti: in tinta bianca lavabile; non si riscontrano macchie di umidità.

### 10.3) Impianti

- Citofonico: esistente.
- Ascensore: non presente.



Acqua e gas:

alimentazione a gas metano (occorre precisare che tale impianto, come quello dell'acqua, sono collegati con la distilleria sottostante e con l'altro alloggio del fabbricato e pertanto occorrerebbe operare la separazione delle utenze per rendere indipendenti le erogazioni e la rilevazione dei consumi all'interno di ciascuna unità immobiliare).

Elettrico: sottotraccia (da verificare).  
 Fognatura: allacciata alla rete.  
 Idrico: sottotraccia e allacciato alla rete.  
 Termico: non esistente (è presente solo una stufa a legna visibile nella foto 18).

#### 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 (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 principalmente utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (v. doc. 7 - tenendo presente che si tratta nella fattispecie di alloggio di tipo economico – categoria catastale A/3 – la banca dati dell'OMI considera due zone del Comune di Ne: una riferita al “Basso fondovalle e frazioni limitrofe” e l'altra a “Frazioni” con valori minimi e



massimi variabili. Relativamente alla stima sintetica che segue, lo scrivente ritiene di fare riferimento al minimo della zona “Extraurbana/Frazioni” (€ 550,00) tenendo presente che la Località Santa Lucia è posta in contesto isolato rispetto al Borgo).

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 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 € 250,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriverebbe un reddito annuo netto ( $R_n$ ) di € 3.000,00. Si assume un saggio di

capitalizzazione ( $i$ ) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto:  $V_1 = R_n/i = € 3.000,00/0,05 \square €$   
60.000,00.

#### 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 127 (v. par. 1.2 della presente relazione). In considerazione di quanto espresso precedentemente, il valore al mq si stima in € 550,00. Si ottiene pertanto:  $V_2 =$   
€/mq 550,00 x mq 127  $\square €$



70.000,00

### 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:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = € (60.000,00 + 70.000,00)/2 = € 65.000,00.$$

**Lotto unico: prezzo a base d'asta della quota di proprietà pari al 100%  
dell'immobile pignorato = € 65.000,00**

## 12) DIVISIONE IN LOTTI

Trattandosi di quota indivisa del debitore esecutato, non si verifica la fattispecie.

## 13) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

### 13.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 03.04.2018, quale esperto nella procedura sopra epigrafata, dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ada

Lucca;

- giuramento del 11.04.2018;
- data di sopralluogo all'esterno dell'immobile: 08.08.2018;
- sopralluogo all'interno dell'immobile in data 10.08.2018 verso le ore

17,00 come convenuto con parte esecutata.

### 13.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 24.04.2018 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificato e planimetria catastali;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Ne per verifica edilizia e acquisizione di autorizzazioni ed elaborati grafici progettuali nonché presso l'Ufficio Anagrafe in data 08.08.2018;



- verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato e richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Ne e accertamento di pratiche di sanatoria con eventuale richiesta di copie di documentazione progettuale;
- visura Ufficio Anagrafe del Comune di Ne;
- redazione di certificazione energetica dell'immobile oggetto di esame: lo scrivente provvederà al più presto al completamento e invio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in corso di predisposizione.

Genova, 17 agosto 2018

Esperto

Estimatore **ALLEGATI:**

- 1) Certificato catastale dell'immobile pignorato;
- 2) Planimetria catastale dell'immobile in perizia;
- 3) Stralcio della planimetria riferita ai terreni della zona e vista aerea;
- 4) Certificata di residenza XXXXXXXXXXXX (parte eseguita);
- 5) Fotocopie di documentazione progettuale;
- 6) Fotocopia del Decreto di Abitabilità del 7.12.1976;
- 7) Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia riferita al secondo semestre dell'anno 2017 (ultima pubblicazione); 8) N° 18 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 dalla BNL Spa contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,



attesta di aver inviato copia della presente relazione al legale del creditore  
precedente nonché XXXXXXXXXXXXX a mezzo di posta elettronica  
all'indirizzo email fornito il giorno del sopralluogo.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 17 agosto 2018

L'Esperto

