R.E. 197/2010

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA INTESA S. PAOLO Spa

Avv. Barbara Bozzolo

e

COND. VIA DELLA CELLA 7 - creditore intervenuto

Avv. Silvana Campi

contro

Presidente G.E.: Dott. Renato Delucchi

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 Della Cella civ. 7 interno 6

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova-Sampierdarena, facente parte del fabbricato condominiale indicato con il civ. 7 di Via Della Cella e più precisamente:

appartamento distinto con l'interno 6, posto al piano terzo, composto da ampio ingresso alla genovese, cucina, bagno e due camere.

1.1) Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale = mq 63

1.2) Calcolo superficie virtuale

Mq 63

1.3) Identificativi catastali

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a nato a il per la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni e in capo a nata in il per la restante proprietà di 1/2, con i seguenti dati (v. doc. 1):

sezione SAM, foglio 41, particella 220, subalterno 10, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4,5, rendita € 383,47.

Indirizzo: Via Della Cella n. 7, piano 3, interno 6.

1.4) Regolarità catastale

La planimetria catastale (v. doc. 2) corrisponde sufficientemente allo stato attuale dei luoghi; l'unica incongruenza, di minimo conto, riguarda la presenza di apertura più ampia con colonna (v. foto n. 8) tra cucina e ingresso che non è rappresentata in planimetria.

Il tutto come schematicamente rappresentato nel doc. 3 qui allegato.

1.5) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord con: Vico Pier Maria Ciurlo;
- a est con: condominio civ. 1 di Vico P. M. Ciurlo e cortile interno;
- a sud con: vano scale e appartamento interno 5;
- a ovest con: vano scale e Via Della Cella;
- sopra con: copertura condominiale a falde;
- sotto con: appartamento interno 4.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale a medio-alta densità (come rilevabile dallo stralcio della planimetria riferita alla toponomastica di cui al doc. 4). Sul tratto di strada di Via Della Cella, delimitato tra la Via Buranello e la Via Sampierdarena, è parzialmente consentito l'accesso carrabile a senso unico di marcia e pertanto, con riferimento all'inquinamento acustico e a quello relativo alla qualità dell'aria, la zona è da ritenersi tranquilla. Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e commerciale; nessuna attrazione paesaggistica benché la posizione all'ultimo piano dell'immobile nell'edificio condominiale offra verso ovest uno scorcio di un certo respiro (v. foto 12); presenti pochi spazi pubblici (anche giardini e/o piazze); risultano numerosissime le attività di tipo commerciale. Presenza di chiesa cattolica a pochi passi.

Collegamenti pubblici: imbocco autostradale a circa m 1000; stazione ferroviaria a circa m 400; superstrada: sopraelevata che collega la zona est con la zona ovest della città di Genova a circa m 500.

3) STATO DI POSSESSO

L'immobile in oggetto risulta a disposizione dei proprietari (esecutati) e comunque non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione regolarmente registrato.

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 (dai due certificati rilasciati dal Comune di Genova e di cui al doc. 5 risulta che il Sig. ha contratto matrimonio nel Comune di Genova il 30.07.2000 in regime di separazione dei beni e per quanto riguarda l'altra persona esecutata Sig.ra risulta che la stessa sia di stato libero in quanto nubile).

Le notizie riguardanti lo stato anagrafico della parte esecutata sono descritte nei due certificati allegati sub 6.

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

Nel fascicolo di causa non risulta prodotta la relazione notarile, bensì la documentazione ipocatastale e pertanto gli adempimenti previsti dall'art. 567 cpc da parte del creditore procedente risultano completi.

4.2.1) Iscrizioni

- Nota di iscrizione n. del registro particolare 12323 del 12.10.2005 a favore di SANPAOLO IMI Spa con sede in Torino e contro e per la quota di 1/2 cad. della piena proprietà derivante da ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento per capitale di € 246.000,00 di cui € 123.000,00 per "sorte capitale". Durata anni trenta;

- Nota di iscrizione n. particolare 2293 del 03.03.2007 a favore della GEST LINE Spa con sede in Napoli e contro per la quota di 1/2 della piena proprietà derivante da ipoteca esattoriale per un totale di € 20.175,10 di cui € 10.087,55 di capitale;
- Nota di iscrizione n. particolare 4265 del 20.11.1996 a favore del CREDITO ITALIANO Spa con sede in Genova e contro nata a il per l'intera quota di proprietà derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per un totale di £ 65.000.000 di cui £ 30.000.000 di capitale.

4.2.2) Trascrizioni

Nota di trascrizione con Numero di Registro Particolare 10681 del 17.05.2010 di atto di pignoramento immobiliare a favore della INTESA SANPAOLO Spa e contro per la quota di 1/2 cad. della piena proprietà derivante da atto esecutivo o cautelare. Il credito vantato dalla Intesa San Paolo Spa ammonta a € 14.218,40.

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia: nessuno;

4.3.2) Di conformità catastale: nessuno.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 400,00 circa;

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

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1) Attuali proprietari

A parte esecutata il bene oggetto di perizia è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maria Paola Cola del 07.10.2005 Rep. N. 9784, trascritto a Genova il 12.10.2005 al n.

34763 del registro particolare per acquisto fattone da nata a il

6.2) Precedenti proprietari

In virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Carlo Barletti del 07.11.1996 con n. di repertorio 267771, trascritto a Genova il 20.11.1996 al n. 18440 del registro particolare, l'immobile oggetto della procedura viene trasferito da (nato a il) per la proprietà di 1/2 e (nata a il) per la restante quota di 1/2 a

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Archivio Progetti dell'Edilizia Privata non è riscontrabile il progetto originario riguardante la costruzione del caseggiato condominiale di Via Della Cella 7: infatti tale costruzione risale a epoca antecedente all'anno 1934 e pertanto non necessitava neppure il Decreto di Abitabilità.

Presso lo stesso Archivio è stata rinvenuta dal CTU solo una pratica edilizia e precisamente la n. 6912 del 15 dicembre 2005 relativa a una dichiarazione ai sensi dell'Art. 48 della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 per lo spostamento di una porta che mette in comunicazione l'ingresso con la prima camera ad esso adiacente (v. doc. 7).

A seguito di detti interventi è stata inoltre aggiornata la planimetria catastale che, si ripete, è conforme allo stato dei luoghi salvo che per la rappresentazione della colonna tra ingresso e cucina (foto 8).

La regolarità edilizio-urbanistica è pertanto verificata, anche se resterebbe da stabilire se la diretta comunicazione tra locale w.c. e cucina, non consentita dal Regolamento Edilizio Comunale, è da considerarsi originaria dell'epoca di costruzione del fabbricato oppure un intervento successivo.

8) 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 nella Zona A - Sottozona "AS con recupero" (v. doc. 8).

Anche la Variante al PUC n. 85/09 inserisce lo stesso fabbricato nella Zona A, Sottozona "AS con recupero" (v. doc. 9).

Secondo il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova, la localizzazione dell'immobile ricade, come zona esondabile, nell'Ambito 14 del Piano di Bacino.

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: muratura continua in pietrame (v. foto 1-2 e 3); condizioni sufficienti (si notano scritte sui muri e cavillature).

Travi - pilastri: non esistenti.

Solai: legno con canniccio; condizioni sufficienti.

Copertura: tipologia a falde ricoperte di ardesia; condizioni sufficienti.

Scale: tipologia: a due rampe con pianerottoli; le rampe sono rivestite in ardesia (foto 4-5) e la prima in marmo (foto 6); ubicazione: interna; servoscala: assente; condizioni sufficienti.

Balconi: non presente.

10.2) Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna: non presente.
Pareti esterne: intonaco alla genovese, condizioni ancora sufficienti.

Portone/atrio: tipologia: ad anta singola laterale; materiale: alluminio; condizioni buone (v. foto 4).

Scale: pavimento atrio e pianerottoli: in piastrelle di graniglia (foto 5); gradini in ardesia (foto 6) salvo per quanto riguarda la prima rampa che è in marmo bianco di Carrara (foto 5 - le pedate appaiono consumate per usura); pareti con lambrino plastico pigmentato con colore marrone lungo le rampe e il resto della superficie ultimata al civile (foto 7) mentre nell'atrio sono presenti piastrelle di ceramica marrone con decori (foto 5); ringhiera in ferro semplicemente decorata; condizioni buone.

Porta caposcala: anta singola rinforzata (foto 7).

Infissi esterni: finestre: doppia anta in alluminio nella maggior parte dei vani; persiane esterne; condizioni sufficienti.

Infissi interni: porte a battente in legno tamburato; con vetri quella del vano bagno; condizioni sufficienti.

Cucina: pavimento in ceramica marrone scuro e pareti rivestite con piastrelle in ceramica beige (v. foto 8); condizioni buone.

Bagno: pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica beige (v. foto 9 e 10); condizioni buone. Il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con piccola vasca oltre al lavabo, bidet e w.c..

Pavimenti: nelle camere e nell'ingresso alla genovese il pavimento è in ceramica beige (v. foto 11). Condizioni sufficienti.

Pareti: in tinta lavabile con colorazione bianca; condizioni sufficienti.

10.3) Impianti

Citofonico: esistente (v. foto 4).

Ascensore: non presente.

Gas: alimentazione a gas metano.

Elettrico: sottotraccia.

Fognatura: allacciata alla rete comunale.

Idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale.

Telefonico: esistente sottotraccia.

Termico: autonomo con piastre radianti in alluminio colorate di bianco (v. ad es. foto 11); nel bagno è presente lo scaldasalviette visibile nella foto 9; la caldaia pensile, anche per la produzione di acqua calda domestica, è alloggiata nella cucina (foto 8).

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 (a disposizione dei proprietari, quindi libero da inquilini), dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato di immobili similari 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 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 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 € 500,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriverebbe un reddito annuo netto (Rn) di € 6.000,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 4,5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto: $V_1 = R_n/i =$ € 6.000,00/0,45 ≅ € 133.300,00.

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 63,00 (v. par. 1.2 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 1.800,00. Si ottiene pertanto: V_2 = €/mq 1.800,00 x mq 63,00 ≅ € 113.400,00

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:

$V_m = (V_1 + V_2)/2$ = € (133.300,00 + 113.400,00/2) = € 123.000,00.

Lotto unico: prezzo a base d'asta = valore di mercato = € 123.000,00

12) DIVISIONE IN LOTTI

Dalla documentazione agli atti risulta che i soggetti esecutati sono proprietari al 1000/1000 dell'intera proprietà dell'immobile oggetto di perizia e, pertanto, non si verifica la fattispecie.

13) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 10.09.2010, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Sig. Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Renato Delucchi;
- giuramento del CTU in sede dell'udienza in data 07.10.2010;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 21.10.2010 a entrambe le parti in causa (v. doc. 10);
- sopralluogo presso l'immobile della presente procedura in data 09.11.2010 alle ore 10,30 (da parte dello scrivente si sono verificate difficoltà per accedere all'interno dell'immobile a causa dell'irreperibilità di uno degli esecutati; tuttavia, dopo vari tentativi, è stato possibile contattare direttamente la Sig.ra presso un'altra residenza, la quale ha consentito l'accesso ai luoghi).

13.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 12.10.2010 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificato e planimetria catastali;
- accesso presso l'Ufficio visura progetti del Comune di Genova per verifica edilizia e acquisizione di autorizzazioni ed elaborati grafici progettuali;
- verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato ed eventuale richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova ed accertamento di pratiche di sanatoria con eventuale richiesta di copie di documentazione progettuale.

Genova, 16 novembre 2010

L'Esperto