

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE RE 717/15

Intesa San Paolo s.p.a.

contro

Tribunale di Genova

UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

Promossa da

Intesa San Paolo S.p.a.

Contro

(R.E 732/2016 Giudice Dott. Delucchi Renato)

Relazione di stima del Consulente Nominato

Il sottoscritto **LUCA VENZANO** , Geometra libero professionista con Studio in Genova Via G.Rossetti 19r tel. 010.377.41.40 in qualità di Consulente di Ufficio del Tribunale di Genova , nominato dal Giudice Esecutore **Dott. Renato Delucchi** si prega di produrre in allegato le proprie considerazioni di merito in ottemperanza all'incarico assunto all'udienza del **07 Marzo 2017** , dopo aver prestato giuramento di rito .

Letto e consegnato il quesito nella medesima udienza il Giudice affidava allo scrivente l'incarico di eseguire stima immobiliare

Operazioni peritali svolte

Lo scrivente in via preliminare accedeva ai pubblici uffici per reperire la necessaria documentazione tecnica in particolare : Agenzia del territorio per la planimetria dell'immobile Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arenzano per estrapolare il progetto del fabbricato ed Ufficio Condono



Edilizio per verificarne la corretta regolarità urbanistica e verificare la sussistenza o meno del Decreto di Abitabilità .

Contestualmente procedeva ad inviare lettera raccomandata il giorno 13 Marzo 2017 con ricevuta di ritorno all'indirizzo indicato in Atti fissando data di accesso per il giorno 23 Marzo 2017 alle ore 15,00

La parte non dava riscontro , lo scrivente ha provveduto comunque di recarsi in loco e di inserire nella cassetta postale comunicazione di avviso con richiesta di essere contattato .

Dopo qualche giorno sono stato contattato da un legale che mi riferiva che l'immobile era occupato da una Sua assistita in ragione , a suo dire, di giusto titolo (compromesso) e che vi era pendente causa presso Tribunale di Genova di cui si allega estratto.

La parte contattava lo scrivente e concedeva l'accesso in data 2 Maggio 2017

Risposta al quesito

Descrizione dell'immobile

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione è collocato **Via Dante Alighieri 11 con accesso dal Civ.13** , in zona è residenziale di buon pregio , ad Arenzano.

L'appartamento è collocato al piano terra ed è risultato composto da ingresso soggiorno , 2 camere , cucina , due bagni ed ampio giardino carrabile per



un totale di circa mq. 130 lordi esclusa pertinenza esterna misurata in mq 110 circa circa .

Il giardino è carrabile per cui nella valutazione dell'immobile si considera la presenza di un posto auto , anche se non individuato .

L'appartamento e le pertinenze è risultato essere in buone condizioni di manutenzione , rifinito con tinta alle pareti , pavimenti in ceramica e parquet di buon pregio , serramenti in alluminio il tutto risalente all'epoca di ristrutturazione fine primi anni 2000.

Le parti comuni del fabbricato, quali scale, atrio, prospetti esterni sono risultati essere in ottime condizioni di manutenzione e conservazione , come dimostrato dalla documentazione fotografica allegata .

L'intero fabbricato è stato oggetto importante intervento edilizio nei primi anni 2000 , sulla base di immobile già di pregio munito di decori , fregi , lesene ecc. come dimostra documentazione fotografica allegata

L'appartamento oggetto di esecuzione confina :


A Nord con il distacco di altro fabbricato

A sud con distacco e passaggio condominiale

A Ovest con intercapedine

Ad Est con la Via Dante Alighieri

Stato Occupazionale e possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato essere occupato dalla Sig.ra  (si allega certificato di residenza) che ha dichiarato



di possedere l'immobile dal 2004 epoca in cui aveva stipulato compromesso di vendita con l'esecutato e con cui pende vertenza presso il tribunale di Genova (si allega atto di citazione fornitami)

L'immobile risulta essere potenzialmente divisibile , previo realizzazione di minime opere edili e presentazione di progetto urbanistico .

Presenza di Vincoli

L'immobile , dalle ricerche effettuate , NON risulta essere sottoposto a vincoli ex legge 1089/39 .

Conformità urbanistica

La planimetria depositata al N.C.E.U. è difforme allo stato dei luoghi .

Si è riscontrata una diversa distribuzione interna e difformità tra lo stato di variante in corso d'opera depositata il 30/01/2003 che non rappresenta un piccolo volume collegato alla camera da letto matrimoniale , vi sono anche difformità sulle bucatre esterne .

Essendo la zona sottoposta a vincolo paesaggistico l'intervento di sanatoria potrebbe non essere assentita la sanatoria e il mantenimento del piccolo volume per cui deve essere concordato preventivamente con l'ufficio tecnico locale .



Al fabbricato è stato concessa con decreto n. 13/2006 l'agibilità , che si allega .



Dati Catastali Appartamento

L'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Arenzano con i seguenti dati :

Sezione ----, foglio 22, mappale 19 subalterno 8, Zona Censuaria ----, Categoria A/2, classe 3, consistenza 5, rendita € 1.136,21 , intestazione :

  nato a Torino 22/10/1950

Passaggi di proprietà negli ultimi 20 anni

Il fabbricato in origine era di proprietà dell'ISTITUTO SUORE SAN GIUSEPPE fino al 23/02/1989 con Atto Notaio MANUTI di Varazze Rep. 36475 la proprietà veniva assegnata a GHIONE ERNESTO nato a Cogoleto il 27/12/1945, che il 12/01/2001 cedette la proprietà alla Soc. il Parco srl con Atto Notaio GIVRI Rep. 47125 .

Il 22/12/2003 con Atto Notaio Marsano Rep. 50072 la proprietà dell'immobile veniva ceduta a  

Presenza di Vincoli

L'immobile, dalle ricerche effettuate, NON risulta essere sottoposto a vincoli ex legge 1089/39 o di tipo condominiale .

Documentazione in Atti prodotta ai sensi dell'art.567 CPC risulta completa si può così riassumere :

- Ipoteca legale emessa da Equitalia S.P.A. Ufficio di Genova Sestri Ponente il 23/09/2010 per un capitale di € 122.368,57 oltre a interessi per un totale di € 244.734,14 che ha colpito oltre al fabbricato di Arenzano anche altre due unità immobiliari, non oggetto di stima;

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE RE 717/15

Intesa San Paolo s.p.a.

contro



- Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo presentato in data 11/10/2012, a favore di Banca Italease S.P.A. Per un capitale di € 29.309,09 oltre a interessi per un totale di € 39.200,00, che ha colpito oltre al fabbricato di Arenzano anche altre due unità immobiliari, non oggetto di stima;
- Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo presentato in data 11/10/2012, a favore di Banca Italease S.P.A. Per un capitale di € 12.411,19 oltre a interessi per un totale di € 17.000,00, che ha colpito oltre al fabbricato di Arenzano anche altre due unità immobiliari, non oggetto di stima;
- Atto giudiziario, decreto ingiuntivo presentato in data 22/05/2012, a favore di Cerruti Mario per un capitale di € 140.000,00 oltre a interessi per un totale di € 150.000,00, che ha colpito oltre al fabbricato di Arenzano anche altre due unità immobiliari, non oggetto di stima;
- Atto giudiziario, decreto ingiuntivo presentato in data 01/07/2014, a favore di Banca Popolare – Società Cooperativa per un capitale di € 4.000.000,00, che ha colpito oltre al fabbricato di Arenzano anche altre due unità immobiliari, non oggetto di stima;
- Atto giudiziario, atto esecutivo presentato in data 07/10/2016, a favore di Banca Intesa S.P.A. con verbale di pignoramento;
- Atto giudiziario, decreto ingiuntivo presentato in data 18/04/2014, a favore di Veneto Banca S.C.P.A. Per un capitale di € 1.142.370,80 oltre a interessi per un totale di € 1.199.677,63, che ha colpito oltre al fabbricato di Arenzano anche altre due unità immobiliari, non oggetto di stima.



Giudizio di Stima Sommario del bene oggetto di esecuzione

Criteria di stima

Per la valutazione del bene si è considerato un valore , iniziale , medio commerciale al mq di superficie .

I valori applicati sono stati ricavati dalla consultazione diretta ad agenti immobiliari operanti nel settore ed attingendo alla propria esperienza nel settore , applicati ad immobili di pari caratteristiche a quello oggetto di valutazione.

Fattori che concorrono al valore di stima

esposizione in funzione della vista e delle ore d'insolazione : **buona**

l'immobile è collocato in posizione e gode di buona luce

ubicazione dell'immobile nel contesto del tessuto urbano: **buona**

Il fabbricato è collocato in un nucleo di edifici posti in zona semi-centrale nell'ambito del quartiere .

Vi sono negozi nelle immediate vicinanze raggiungibili a sia a piedi che con mezzi privati

- accessibilità: **ottima**

L'immobile è raggiungibile sia a piedi , con mezzi privati.

Nella strada transitano linee del servizio urbano cittadino

- Condizioni di manutenzione conservazione del bene : **buono**

L'appartamento risulta essere in generali buone condizioni di manutenzione e conservazione , come già descritto .

Condizioni di manutenzione conservazione delle parti comuni:

buone

I prospetti ed il vano scale non necessitano di interventi di ripristino e risultano essere in Buone condizioni di manutenzione , fabbricato con decorazioni di pregio

Stima appartamento e pertinenze .

Superficie lorda commerciale

*Appartamento mq 124 x 1,00 = mq 124,00
giardino mq 110 x 0,15 = mq 15,00
posto auto all'interno del giardino
assommano mq 139,00*

in base alla propria esperienza, si ritiene che il valore a mq del bene possa essere compreso tra i Euro 2.100,00 ed 2.800,00 a metro quadro per l'appartamento e le pertinenze .

Le tabelle OMI (secondo semestre 2016) per la zona di appartenenza per immobili di Civile abitazione in normali condizioni come quella in esame indicano un valore minimo di € 2,800 e massimo di € 3,800 .

In ragione del periodo di crisi , del momento di contrazione del mercato immobiliare non si condividono tali valori ritenendoli applicabili .

Per tanto,

esaminati i fattori di stima sopra esposti , in ragione della superficie commerciale del bene , stimata in mq. 139,00 lordi comprese pertinenze , si ritiene che il valore a metro quadro applicabile sia di € 2.500,00 , in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene visionato .

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE RE 717/15
Intesa San Paolo s.p.a.
contro



Il posto auto interno al giardino , ma in esterno si ritiene che possa avere un valore di € 20.000,00 che va sommato al valore dell'immobile

Applicando il parametro di stima sopra citato si ritiene che il valore di mercato dello stesso possa essere di € 367.500,00 per la quota di intero .

In ragione dello scopo della presente stima si indica quale valore cauzionale del bene ridotto del 10% in

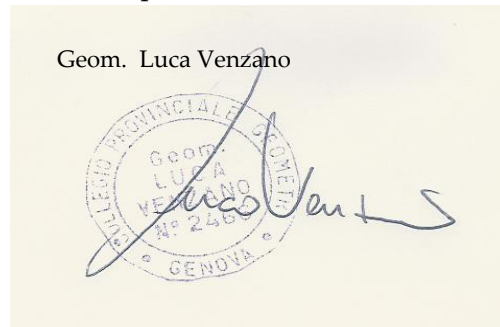
Euro 330.750,00

(trecentotrentamila750)

Ritenendo concluso il mandato affidatomi , rimango a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento di merito .

Il perito

Geom. Luca Venzano



All.ti :
vedi elenco

Genova, 27 Maggio 2017