

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. N° 689/2009

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ Banca Intesa San Paolo Spa

-Avv. B.Pozzolo

c o n t r o

- e s e c u t a t o

Intervenuti: Condominio di Vico Saponiera 4

-Avv. E.Giugiaro

All'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: dr. M. TUTTOBENE

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA,

VICO SAPONIERA CIV. N° 4, int.17.

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

C.so Buenos Aires 28/4A- Genova -

Tel.010/330108



Genova 24 Marzo 2010

INDICE

Premessa ed estremi dell'incarico	pag 3
Risposte ai quesiti	" 5
A	" 5
B	" 5
C	" 7
C.1- Identificazione,confini, dati catastali	" 7
C.2- descrizione del bene	" 7
C.3- stato di possesso	" 11
C.4- formalità a carico dell'acquirente	" 15
C.5- formalità che verranno cancellate	" 16
C.6- regolarità edilizia,urbanistica,agibilità	" 16
D	" 18
Riepilogo	" 18

* * * * *

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
dell'Agenzia del Territorio
- All.to B Planimetria catastale, visure catastali
- All.to C Planimetria con riferimenti fotografici - Rilievo fotografico
- All.to D Planimetria stato attuale
- All.to E Copia Atto di compravendita, Copia Atto compravendita int. 13;
Nota trascrizione rettifica atto int.13
- All.to F Certificato di Residenza-stato di famiglia dell' esecutato
Certificato Anagrafico Residenti nell'Immobile



All.to G Stralcio P.U.C., Toponomastica

All.to H Decreto di Agibilità

All.to I Contratto di Locazione

* * * * *

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Antonella De Gaetano con studio in Genova, C.so B. Aires n°.28 int. 4/A, tel.010-580108, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1528, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. Ill.mo dr.M.Tuttobene, esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 22 Gennaio 2010.

L'ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

- a) verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di cui all' art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) provveda quindi alla stima del sommario dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:
 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 2. una sommario descrizione del bene;



3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o dei vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
 - a) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio , Edilizia Privata del Comune di Genova, Uffici Demografici - Stato Civile del Comune di Genova,

Acquisto

Conservatoria dei registri immobiliari, Studio Notarile del Notaio Dr. C. Ferrari);

- compiuto, in data mercoledì 25 gennaio 2010 alle ore 10,30, l'accesso al bene pignorato eseguendone il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.

* * * * *

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A:

".. verifichi la completezza della documentazione....."

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa.

Si rileva che a carico di (esecutato),

la richiesta della documentazione , relativamente all'immobile, riporta sub 31 (anziché 50), ma la documentazione è corretta.

Nonostante ciò, si è reso necessario, previa autorizzazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, reperire gli atti di compravendita relativi agl'immobili int. N° 17 (in esame) e 13, nonché le relative visure catastali (Cfr.ALL.TO E Copia Atto di compravendita; Atto compravendita int. 13; Nota trascrizione rettifica int.13)

In risposta al punto B:

".. stima sommaria del bene.."

Il perito sottoscritto avendo compiuto in data giovedì 4 marzo 2010 alle ore 16.00, l'accesso al bene pignorato eseguendone il rilievo fotografico

Alfabetto

e le misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la Stima dell'immobile.

* * * * *

Criteri di Stima e Stima dell'immobile (Cfr. ALL.TO A – Estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio; Cfr. ALL.TO D – Planimetria Stato Attuale)

La valutazione è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie Lorda (commerciale) coperta. Effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita ed in considerazione dei seguenti fattori incrementativi del valore quali: 1) zona ben servita; 2) taglio commerciale e dei seguenti valori decrementativi: 1) stato dell'immobile; 2) posto al quinto piano senza ascensore; 4) vicinanza con la linea ferroviaria; 5) zona degradata;

si può ritenere congruo un valore di € 1.200,00 a metro quadrato di area della superficie lorda coperta (superficie commerciale).

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto, riferito all'attualità, viene determinato per mezzo dei seguenti conteggi:

- superficie commerciale: ----: mq. 71,20
- superficie del poggiolo: ----: mq. 2,44

applicando il coef.riduttivo per poggioli: $\text{mq.}2,44 \times 0,25 =$

superficie commerciale poggiolo =mq. 0,61

totale superficie commerciale = mq.71,81 approssimati a mq.72,00.

totale superficie commerciale = mq. 72,00

Autentico

C.2.1 Caratteristiche del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima. (Cfr. ALL.TO C - Rilievo Fotografico)

L'immobile in questione si trova all'interno di un fabbricato di antica costruzione, avente struttura muraria tradizionale. E' sito in Vico Saponiera civ.n° 4, a Genova nella zona di Cornigliano. Si trova nella circoscrizione VI Medio Ponente, in una zona abbastanza degradata, con una notevole presenza di stranieri residenti nel quartiere. La zona è ben servita dai mezzi pubblici, quali autobus e treno, sono presenti alcuni parcheggi nelle aree limitrofe al palazzo. L'edificio, che si trova in zona adiacente alla linea ferroviaria, è composto da due vani scala a servizio, ciascuno, dei numeri civici 2 e 4 (in esame), e si compone di 6 piani fuori terra, il piano terra è adibito a magazzini e negozi, nei restanti 5 piani sono distribuite 20 unità immobiliari. La facciata dell'edificio, in cui sono collocati i portoni d'accesso, si presenta scolorita con intonaco in discreto stato di conservazione. Il piano terra ed il primo piano sono trattati a ricorsi orizzontali; dal secondo al quinto piano sono presenti dei balconi disposti in maniera asimmetrica. Il portone d'ingresso è in alluminio suddiviso in 3 parti di cui una apribile, una semi apribile ed una fissa. Il tetto del palazzo è un lastrico solare. Gli infissi esterni sono persiane alla genovese in tinta grigia. L'edificio è dotato di citofono e non è dotato di ascensore.

Le pareti dell'atrio e del vano scala si presentano rivestite con pannelli tipo marmo fino ad un'altezza di circa 1,40 metri, la restante parte è intonacata e tinteggiata con color bianco e beige, nel complesso si

Saponiera

presenta in pessime condizioni; il pavimento è in graniglia con decori sparsi e con inserti a cubetti in marmo bianco.

La scala è costituita da pedate e alzate in marmo e lo zoccolino battiscopa è in ardesia pitturata; le pareti del vano scala si presentano con un rivestimento in pietra e marmo fino ad un'altezza di circa 1,35 metri.

C.2.2 – Consistenza (Cfr. ALL.TO D – Planimetria stato attuale)

L'immobile, è composto da ingresso, cucina, 2 camere, bagno e un poggiolo.

- area della superficie lorda coperta -----: mq. 72,00
- area della superficie netta di calpestio---: mq. 61,00
- altezze interne nette principali-----: mt. 3.00
- superficie poggiolo-----: mq. 2,44

C.2.3 - Finiture (Cfr. ALL.TO C - Rilievo Fotografico)

I pavimenti: in tutta la casa, ad eccezione del bagno, sono in graniglia di colore marrone con disegni; in bagno è rivestito con piastrelle di ceramica di colore bianco di dimensioni 30X30 cm.

Pareti e soffitti: sono intonacati e tinteggiati di color bianco in mediocre stato di conservazione .

Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica di due tipologie: di dimensioni 20X20 cm, di colore bianco rifinite con un listello finale di color rosso fino a h.1,60 metri e di colore beige tipo marmo di dimensioni 10X10 cm.

Il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di tipo finto marmo in colore rosa con piastrelle di misura 25X25 cm fino ad un

M. Tuttobene

altezza di 1.80 metri, terminanti con un decoro tipo greca sempre di colore rosa; nella doccia è presente lo stesso rivestimento ma fino ad un'altezza di 2.20 metri.

Porte: porta d'ingresso in legno smaltato a doppia anta. Le porte interne sono in legno smaltato, è assente in cucina.

Mediocre lo stato di conservazione.

Finestre e persiane: le finestre interne sono in alluminio con vetro-camera. Le persiane sono alla genovese in alluminio di color grigio, in buono stato di manutenzione.

Sanitari e rubinetterie: sono di tipo corrente. Il locale bagno è dotato di tutti gli accessori d'uso: tazza, bidè, lavandino, doccia. Complessivamente le finiture dell'alloggio sono in mediocre stato di conservazione.

C.2.4 - Esposizione e luminosità

I vani che compongono l'immobile sono luminosi, infatti sia la cucina che le due camere sono rivolti a sud.

C.2.5 - Impianti tecnologici

L'appartamento è dotato di:

- Impianto elettrico sotto traccia di vecchia esecuzione.
- Impianto di riscaldamento autonomo.
- Impianto TV.
- Impianto telefonico.
- Impianto citofonico.

Gl'impianti sono sotto traccia.

* * * * *

C.3- Stato di possesso del bene (Cfr Visure ipocatastali agli atti;
ALL.TO B - visure catastali storiche e All.to E Copia Atto di
provenienza; Atto compravendita int. 13; Nota trascrizione rettifica
int.13)

L'immobile in oggetto, a tutto il 03.03.2010, risulta di proprietà di:

proprietà 1/1;

Per quanto riguarda la provenienza del bene, a tutto il 14 ottobre 2009
l'immobile risulta di proprietà del Signor:

_____ in forza di atto di
compravendita ricevuto dal Not. Clemente Ferrari di Genova in data 23
novembre 2005 rep.n.13508 racc. 9409, trascritto presso l'Agenzia del
Territorio di Genova il 15 dicembre 2005 al RPN.46639, dai signori

sopra generalizzati, l'immobile pervenne in forza delle
seguenti successioni:

- In data _____ decedette in Genova _____ lasciando
a succederle per legge _____

_____ (denuncia di Successione
presentata a Genova il 4.07.1980 n.41 vol. 4054, trascritta presso la

A. Ferraro

vol. 190 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 13 giugno 2005 al RPN. 16774.)

- In data 24 novembre 2004 decedette in Genova lasciando a succedergli per legge i

(denuncia di

successione presentata a Genova il 21 aprile 2005 registrata al n. 8 vol. 190 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 13 giugno 2005 al RPN. 16773.)

Si evidenzia che risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Genova in data 9 giugno 2005 al RPN, 16442, vendita di appartamento in Genova sito in Vico Saponiera civ.4 interno 13 individuato catastalmente al Foglio 79 particella 295 sub.50, (sub relativo all'immobile della procedura in oggetto, anziché sub 46) a favore di : 1 in

contro i

(atto Notaio Clemente Ferrari di Genova in data 11 maggio 2005 rep. n. 13199 racc. 9145.) Dalle ~~informazioni che la sottoscritta ha assunto direttamente dal Notaio C. Ferrari, nonché da quanto risulta dalle copie dei contratti di compravendita di entrambi gl'immobili, nei quali si riportano correttamente gli identificativi catastali, emerge che detto errore ha riguardato la trascrizione dell'immobile sub 46 (non oggetto della presente procedura), errore successivamente corretto con Nota di trascrizione del 21/11/2005 RPN 41420 in Rettifica di quella eseguita in data 9 giugno 2005 RGN 27013 RPN 16442. La correzione a carico~~

Alfabeto

del sub 46 ha però lasciati invariati i dati riguardanti il sub 50; infatti i certificati ipocatastali non riportano la nota di rettifica e le visure catastali storiche indicano erroneamente proprietari dall'11.05.05 al 23.11.05 .

L'errata assegnazione dei sub (invertiti tra i due immobili) deriva dal titolo della successione di _____ , in cui all'appartamento int. 13 è stato assegnato il sub 50 ed all'int. 17 il sub 46.

In merito allo stato di occupazione (Cfr. ALL.TO F.-Certificato anagrafico residenti nell'immobile e ALL.TO I- Contratto Locazione): al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da una famiglia di extracomunitari, il capofamiglia non ha dichiarato le proprie generalità ma ha affermato di non avere un regolare contratto di locazione e di esserne in attesa, ha inoltre detto che attualmente il proprietario dell'immobile è all'estero e che ad occuparsi delle questioni inerenti l'affitto è la cognata del proprietario. Il sottoscritto perito ha comunque lasciato il modulo del terzo occupante che avrebbe dovuto essere restituito entro una settimana.

Dalle visure anagrafiche risulta che:

- il Comune ha in corso il procedimento di cancellazione per irreperibilità dell'esecutato e che non è mai stato residente nell'appartamento in esame;
- che nell'appartamento di Vico Saponiera 4 int.17 in Genova, è residente in



Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate- Genova 2 per
Visura Contratti di Locazione risulta che:

- in data 26.01.2006 al N°.746 è stato registrato un contratto di
locazione tra il locatore _____ ecutato nel
procedimento) ed il conduttore Sig. _____
_____ ; durata del
contratto 4 anni più quattro con inizio dal 01.02.2006 e con
termine il 31.01.2010, con tacito rinnovo.

Negli anni successivi la 1° registrazione non sono mai state
pagate le tasse di registro, né il rinnovo.

Il sig. _____ non è residente nell'appartamento.

L'immobile è da ritenersi libero.

* * * * *

**C.4- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura
condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico
dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti
sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il
suo carattere storico-artistico.**

Il Condominio è intervenuto nella procedura in corso.

Non è stato possibile reperire informazioni quali la quota millesimale, le
spese generali ecc.

E' necessario l'aggiornamento grafico catastale.

L'immobile è soggetto al D.P.R. 753/80 e D.M. 03/08/81 per la vicinanza
con la linea ferroviaria, pertanto si riporta : "Lungo i tracciati delle linee

A. Tutto bene

ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.”

C.5- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (Cfr. visure ipocatastali agli atti)

C.5.1- Iscrizioni

Sull'immobile grava la seguente iscrizione:

15 dicembre 2005 RPN. 15854 ipoteca volontaria a favore SAN PAOLO IMI SPA TORINO per Euro 206.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 103.000,00 della durata di anni 30.

C.5.2- Trascrizioni

Sull'immobile risulta la seguente trascrizione:

14 gennaio 2009 RPN. 22490 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data 2 ottobre 2009 contro sopra generalizzato ed a favore INTESA SANPAOLO SPA Torino, per la somma di Euro 110.934,31 oltre interessi e spese.

C.6- Regolarità edilizia ,urbanistica,dichiarazione di agibilità.

C.6.1 Regolarità edilizia.

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio Visure del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova e presso l'Ufficio del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per l'immobile in oggetto, la conformità dello stato attuale del bene in



relazione alle risultanze catastali e progettuali. Presso l'Edilizia Privata del Comune di Genova non è stato reperito il progetto poiché l'immobile è di costruzione, antecedente alla L.1159/42.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si nota una modifica riguardante l'arretramento della parete divisoria tra la cucina, il bagno e l'ingresso con conseguente ampliamento del bagno. Dall'osservazione della pavimentazione dell'ingresso, costituita in graniglia alla genovese con bordura perimetrale, sicuramente coeva dell'anno di costruzione dell'edificio, si può affermare che la differenza riscontrata con la planimetria catastale può essere dovuta ad un errore grafico, non a modifiche interne avvenute successivamente alla data di costruzione. Detta lieve modifica non comporta una diversa consistenza catastale. E' necessario l'aggiornamento grafico catastale.

(Cfr. ALL.TO C – Planimetrie catastale).

C.6.2 Urbanistica.

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova , variante 85/09 , l'immobile in oggetto ricade in zona B,sottozona BB rq di riqualificazione.

Inoltre, l'immobile ricade nell'ambito 53D – area TU del P.T.C.P. e nel P.T.C. della Provincia di Genova ricade nel Piano di bacino della Provincia, in ambito 12-13.

L'immobile è soggetto al D.P.R. 753/80 e D.M. 03/08/81 per la vicinanza con la linea ferroviaria, pertanto si riporta : "Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione

M. Tuttobene

orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.” (ALL. TO F - Stralcio cartografico del P.U.C.).

C.6.3 Decreto di abitabilità

L'immobile è privo di certificato di agibilità, non obbligatorio all'epoca di costruzione. (ALL.TO G – Visura decreto agibilità)

* * * * *

In risposta al punto D

“..Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura,.....”

Valutazione non necessaria.

RIEPILOGO

Esecuzione Immobiliare N.	PS/0689/09
Promossa da	Banca Intesa San Paolo Spa
Debitore	
Esperto	arch. Antonella De Gaetano
	C.so Buenos Aires 28/4A 16129 Genova
Descrizione immobile	I beni pignorati sono costituiti dalla piena proprietà dell'appartamento , sito in Provincia di Genova Comune di Genova, Vico Saponiera civ.n°4 int. n°17 posto al piano quinto. L'appartamento confina procedendo da Nord in senso orario : con il vano scala; con il cavedio condominiale; con il civico n°2; tramite muri perimetrali con area di pertinenza delle ferrovie; con l'interno n°20. Sotto con l'int. n°.13 e sopra con copertura. L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Genova in capo a: Comune di Genova ; sezione COR, foglio 79 , particella 295, sub 50, zona cens. 1A, cat. A/3 , classe 4 , vani 3,5 , rendita EURO 325,37 Vico Saponiera civ.n°4 piano quinto. Area della sup. lorda commerciale : mq. 72,00,

Antonella De Gaetano

Stato di possesso e occupazione	<p>La piena proprietà dell'immobile è del sig. h.</p> <p>Si ritiene libero.</p> <p>✓ <u>Si rimanda alla relazione!</u></p>
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	<ul style="list-style-type: none"> - Il Condominio è intervenuto nella procedura in corso. - E' necessario l'aggiornamento grafico catastale. - L'immobile è soggetto al D.P.R. 753/80 e D.M. 03/08/81 per la vicinanza con la linea ferroviaria
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	<ul style="list-style-type: none"> - Iscrizioni Sull'immobile grava la seguente iscrizione: 15 dicembre 2005 RPN. 15854 ipoteca volontaria a favore SAN PAOLO IMI SPA TORINO contro per Euro 206.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 103.000,00 della durata di anni 30. - Trascrizioni Sull'immobile risulta la seguente trascrizione: 14 gennaio 2009 RPN. 22490 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova in data 2 ottobre 2009 contro opera generalizzato ed a favore INTESA SANPAOLO SPA Torino, per la somma di Euro 110.934,31 oltre interessi e spese.
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Si è rilevato un errore grafico catastale, pertanto è necessario l'aggiornamento.
Valore stimato	<p>La stima del valore a base d'asta dell'appartamento in esame è di € 86.400,00</p> <p>(Euro ottantaseimilaquattrocento/00)</p>

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 29 Marzo 2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Antonella De Gaetano

