

R.E. n°989/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare

promossa da

Intesa Sanpaolo Spa

avvocato

Avv. Giovanni Battista Balbi

contro

[REDACTED]
debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Mirko Parentini

oggetto di pignoramento

LOTTO UNICO
appartamento posto al piano primo del fabbricato
sito in Comune di Genova (GE)
via Evangelista Torricelli 16 int. 8

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare del 22-12-2015 trascritto in data 21-01-2016 ai nn. 1611/1210, Intesa Sanpaolo Spa (creditore procedente) richiede l'espropriazione del seguente bene immobile in capo a [REDACTED] (soggetto debitore esecutato), per la quota di piena proprietà:

- unità immobiliare sita nel Comune di Genova - quartiere di Borgoratti - posta all'interno dell'edificio sito in via Evangelista Torricelli civ. 16 e contraddistinta dai seguenti identificativi catastali:

Tipologia: **abitazione**
 Comune: **D969Q – Genova**
 Catasto: **FABBRICATI – Sez: APP - Fg. 47 - Part. 440 - Sub. 8 cat.A/4**
 Indirizzo: **via Evangelista Torricelli n.16 int. 8 – piano 1**
 Quota di proprietà: **1/1**

Più precisamente trattasi di:

- appartamento distinto con l'interno 8, posto al piano primo e composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Il bene oggetto di pignoramento è l'immobile sito nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato di via Evangelista Torricelli civ.16 int. 8.

DATI TECNICI – SUPERFICI

- a. **Appartamento:** superficie lorda commerciale pari a circa **53,00 mq.**
- b. **Pertinenze:** nessuna

IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a [REDACTED] (soggetto debitore per la presente procedura) per la quota di proprietà di 1/1, con i seguenti identificativi:

- Sezione APP, Foglio 47, particella 440, subalterno 8 – via Evangelista Torricelli 16 int.8 piano 1 - categoria A/4, classe III, vani 2,5 - R.C. € 129,11 (vedasi allegato 1).

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord: vano scala
- a ovest: muri perimetrali su via Torricelli
- a sud: muri perimetrali su via Torricelli
- a est: appartamento interno 7
- sopra: appartamento int.12
- sotto: appartamento int.4

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'edificio cui gli immobili appartengono è ubicato a Genova nel quartiere di Borgoratti, in una zona prevalentemente popolare e densamente abitata.

La zona risulta facilmente raggiungibile con mezzi sia pubblici sia privati e nelle vicinanze sorgono numerosi servizi tra cui esercizi commerciali e l'ospedale San Martino.

Il quartiere è provvisto dei servizi di urbanizzazione primaria quali strade, fognature, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, illuminazione pubblica e dei principali servizi di urbanizzazione secondaria quali chiese, scuole di vario ordine e grado, la biblioteca civica.

PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI

- autobus su piazza Rotonda e via Posalunga da/per il centro città.
- ferrovia a circa 5 km (stazione Ge Brignole),
- autostrada a circa 3 km (uscita Genova Nervi);
- metropolitana a circa 5,0 km (fermata Ge Brignole)

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di via Torricelli 16, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data anteriore al 1-9-1967, dispone di progetto edilizio n.207 del 1953 e di decreto di abitabilità n.853 rilasciato in data 31-08-1960.

In Comune non risulta che sull'immobile siano mai stati eseguiti interventi edilizi, né che si siano mai richieste autorizzazioni in sanatoria.

Da un punto di vista catastale, la planimetria corrisponde allo stato dei luoghi (*vedasi allegati 5-6-7*).

INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. – Piano Urbanistico Comunale, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona "AR-UR" ovvero ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale (*vedasi allegato 3*).

Il bene oggetto di pignoramento si collocano all'interno del PTCP nell'ambito territoriale 53G e per l'Assetto Insediativo rientra nell'area TU (Tessuto Urbano).

L'area ricade all'interno dell'Ambito 14 *Piano di Bacino*.

VINCOLI

Il fabbricato (*vedasi allegato 4*):

- NON risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico;
- NON risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1497/1939) per i vicoli paesaggistici;
- NON risulta vincolato rispetto ad altri strumenti pianificatori.

Foto: Dott. S. LAGOSTENA - SERVIZIO TECNICO DEL COMUNE DI GENOVA - PIAZZA MATTEOTTI 1/4 - 16123 GENOVA

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'edificio, cui l'immobile appartiene, è di grandi dimensioni e presenta complessivi 7 piani fuori terra e fa parte di un gruppo di edifici di edilizia economico-popolare appartenuti al Comune di Genova.

Il caseggiato esternamente presenta facciate ad intonaco in discreto stato di conservazione.

Il condominio non ha elementi di pregio, risulta privo di terrazzi o balconi e presenta una copertura piana praticabile.

Il vano scala è in discrete condizioni di manutenzione, si configura a rampe rettilinee e risulta privo di ascensore.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'appartamento, identificato con l'interno 8, si colloca al piano primo dell'edificio e si compone di soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

L'altezza interna dei locali è di 2,95 metri e la tipologia delle finiture interne nel complesso è buona: i pavimenti sono in parquet / laminato, mentre in bagno sono in gres, le pareti delle stanze sono tutte tinteggiate di bianco.

I serramenti esterni sono in alluminio doppio vetro ed i sistemi di oscuramento sono persiane in alluminio. I serramenti interni sono in legno di colore bianco mentre la porta di ingresso all'appartamento è in legno.

Le condizioni interne di manutenzione dell'immobile sono complessivamente buone.

Il servizio igienico dell'appartamento è completo di tutti gli apparecchi sanitari quali w.c., bidet, lavabo e vasca. (vedasi allegato 8 – documentazione fotografica).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Strutture verticali:	muratura portante in c.a. – condizioni: discrete murature secondarie e partizioni in laterizio - condizioni: discrete
Copertura:	tipologia: piana praticabile
Balconi/terrazzi	Assenti
Pareti esterne edificio:	Rivestimento: ad intonaco – condizioni: discrete
Portone atrio edificio	porta a battenti a vetri – condizioni: discrete
Scale	Vano scala a rampe rettilinee e pianerottoli ai piani per la distribuzione delle unità immobiliari– condizioni: discrete

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE DELL'APPARTAMENTO

Porta ingresso:	ad un'anta in legno – condizioni discrete
Infissi esterni:	- Serramenti con telaio in alluminio e doppio vetro – condizioni buone - Sistemi oscuranti: persiane in alluminio – condizioni: buone
Infissi interni:	porte interne ad anta battente in legno colore bianco - condizioni: buone

Terrazzo / balcone:	assente
Angolo cottura:	Rivestimento in piastrelle di ceramica colori chiari - condizioni: buone
Bagno:	pavimento in piastrelle di gres in colore chiaro, pareti rivestite con piastrelle in ceramica colore chiaro - condizioni: buone
Pavimenti:	in parquet / laminato - condizioni: buone
Pareti:	- tinteggiate di bianco - condizioni: buone
Soffitti:	soffitti piani intonacati e tinteggiati colore bianco condizioni: buone

IMPIANTI

Citofonico:	presente
Ascensore:	assente
Gas:	alimentazione: metano
Elettrico:	sottotraccia sfilabile
Idrico:	sottotraccia e allacciata alla rete comunale
Termico:	- impianto autonomo con caldaia murale a gas posta nell'angolo cottura per il riscaldamento e la produzione di acs; terminali d'impianto a radiatori

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Da informazioni assunte dall'Amministratrice del Condominio di via Torricelli 16, il [REDACTED] è moroso nei confronti del Condominio, per rate non pagate di amministrazione ordinaria di importo complessivo pari a € 2.704,16 (vedasi allegato 13).

Inoltre sono state deliberate spese straordinarie per lavori da eseguire in facciata e la quota spettante all'int. 8 corrisponde a € 367,87. Anche per quest'ultima spesa il [REDACTED] risulta moroso per un importo di € 196,81.

L'Amministratrice del caseggiato riferisce inoltre che le spese annue (preventivo 2016) per l'immobile int.8 ammontano a € 348,30.

STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE DEI BENI

Alla data del sopralluogo (20-06-2016) l'alloggio risulta occupato da un inquilino [REDACTED] con la famiglia, il quale dispone di contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento, ovvero il 16-10-2014.

Il [REDACTED] proprietario dell'immobile, dal 2013 risulta cancellato dall'anagrafe del Comune di Genova (vedasi allegato 11)

info: Dott. I. AZZURRO & STEFANO LAGOSTENA - PIAZZA MATTEOTTI 1/4 - 16123 GENOVA - TEL. 010/561001 - FAX 010/561002 - WWW.LAGOSTENA.IT

TITOLARITA' E PROVENIENZA IMMOBILI

Attuale proprietario

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è attualmente in capo a:

- [REDACTED] (nato a Genova il 24-11-1975) per la quota di proprietà di 1/1.

Precedenti proprietari

All'esecutato [REDACTED] il bene oggetto di perizia è pervenuto (*vedasi allegati 1 e 10*):

- per atto di compravendita tra vivi effettuato in data 03-05-2010 a firma notaio Paolo Givri, di cui al Num. Rep. 8623, trascritto in data 07-05-2010 ai nn. 14621/9746, per acquisto fattone dalla [REDACTED]

Alla sig.ra [REDACTED] il bene in questione è pervenuto per scrittura privata autenticata di compravendita effettuato in data 22-09-2009 a firma notaio Luigi Francesco Riso, di cui al Num. Rep. 26407, trascritto a Genova in data 01-10-2009 ai nn. 31306/21293, per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con sede Genova.

Alla predetta società [REDACTED] l'immobile è pervenuto per atto pubblico amministrativo di cessione di diritti reali a titolo oneroso rogato dal Segretario Generale del Comune di Genova in data 24-02-2003 Num. Rep. 64313, trascritto il 12-03-2003 ai nn. 9097/6051 dal Comune di Genova.

Il Comune di Genova acquisiva l'immobile in forza di titoli anteriori al ventennio.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Sull'immobile in oggetto, gravano le seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** di cui al Num. Rep. 19608 del 12-05-2011 (iscritta ai nn. 16775/3043 in data 17-05-2011) a favore di Intesa Sanpaolo spa contro [REDACTED] e [REDACTED] quale terzo datore d'ipoteca per un importo pari a € 90.000;
- **trascrizione del verbale di pignoramento immobili** a favore di Intesa Sanpaolo Spa contro [REDACTED] per la quota di 1/1 (trascritto ai nn. 1611/1210 del 21-01-2016 derivante da pignoramento del 22-12-2015) per un importo di € 20.112,62 (*vedasi allegato 10*).

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

Altre limitazioni d'uso

E' presente regolare contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva in quanto stipulato e registrato il 16-10-2014 ovvero in data antecedente al pignoramento.

Il contratto di locazione è stipulato fino alla data del 31-10-2017.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati

- **iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** di cui al Num. Rep.19608 del 12-05-2011 (iscritta ai nn. 16775/3043 in data 17-05-2011) a favore di Intesa Sanpaolo spa contro [REDACTED] e [REDACTED] quale terzo datore d'ipoteca per un importo pari a € 90.000;
- **trascrizione del verbale di pignoramento immobili** a favore di Intesa Sanpaolo Spa contro [REDACTED] per la quota di 1/1 (trascritto ai nn. 1611/1210 del 21-01-2016 derivante da pignoramento del 22-12-2015) per un importo di € 20.112,62 (vedasi allegato 10).

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Nessuno

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile dispone di Attestato di Prestazione Energetica n°2726 rilasciato in data 26-06-2009 con scadenza 26-06-2019, redatta dal geom. Paolo Zampredi (vedasi allegato 09).

Da un controllo effettuato sul portale Energia Regione Liguria risulta che l'APE è valido (vedasi allegato 12)

VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

CRITERI DI STIMA

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituisce infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

FONTI DI INFORMAZIONE

Acquisizione dei dati attraverso l'esame di:

- banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

L'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico della fascia periferica di Borgoratti T.U.M. (v. Borgoratti, v. Cadighiara, v. Posalunga, v. Sapeto, v. Tanini), indica un range da € 1.550,00 a € 2.150,00 a mq per tipologie edilizie che hanno uno stato conservativo "Normale".

Considerato che l'immobile in questione appartiene alla categoria catastale A/4 ovvero abitazioni di tipo popolare anziché di tipo economico, le caratteristiche degli immobili, l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione ed i valori di immobili con caratteristiche e superfici analoghe attualmente sul mercato, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di € 1.250,00/mq.

STIMA IMMOBILE

- Superficie commerciale appartamento	→ (A) =	53,00	[mq]
- Importo unitario	→ (V _u) =	1.250,00	[€/mq]
- Valore immobile = 53,00 mq x 1.250,00 €/mq =	→ (P) =	66.250,00	[€] [sessantaseimiladuecentocinquanta/00]

VALORE DELL'IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA

[P] = € 66.250,00 (SESSANTASEIMILADUECENTOCINQUANTA/00 EURO)

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Operazioni peritali

- nomina quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Mirko Parentini;
- giuramento in sede dell'udienza in data 08-03-2016;
- in data 23-03-2016 richiesta di accesso forzoso per irreperibilità dell'esecutato (cancellato dall'anagrafe del Comune di Genova) e richiesta proroga per la CTU;
- sopralluogo effettuato in data 20-06-2016 con Sovemo, nominato custode giudiziario.

Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- richiesta all'Ufficio Anagrafe e all'Ufficio Stato Civile del Comune di Genova del certificato di residenza dell'esecutato.
- accesso al portale telematico del Comune di Genova per la ricerca di pratiche edilizie, eventuali pratiche edilizie di condono o in sanatoria e verifica dell'esistenza o meno del decreto di abitabilità/agibilità oltre all'acquisizione delle cartografie;
- accesso al portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate per estrarre la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile con relativa verifica della proprietà e delle provenienze.

Genova, 18 Luglio 2016

L' Esperto
 (Dott. STEFANO LAGOSTENA) (Agostena)
 DOTT. ING. STEFANO LAGOSTENA
 ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
 N. 5256