

Clelia Tuscano Architetto
Via Bettolo 9/2 - 16031 Bogliasco(GE)
Tel. 010,3470150 clelia.tuscano@gmail.com

R.E. 532 / 2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare n. 532 / 2016

G.E. Dott. R. DELUCCHI

Procedente:

- **CONDOMINIO DI VICO BOCCANEGRA n. 1** rappresentato e difeso dall' Avv. M.
MALOBERTI

contro:

- Signor |.....

=====
RELAZIONE DI STIMA
=====

Tecnico incaricato: Arch. Clelia Tuscano
iscritto all'Albo degli Architetti di Genova con il n. 1400
con studio in Bogliasco (GE), Via Bettolo 9/2
c.f. TSCCLL60B54D969E P.IVA03884540109



INDICE

Premessa in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.
 - 1.1. Superficie.
 - 1.2. Superficie virtuale.
 - 1.3. Identificativi catastali.
 - 1.4. Regolarità catastale.
 - 1.5. Confini.
 - 1.6. Certificazione energetica.
 2. Descrizione del bene.
 3. Attuali e precedenti proprietari.
 4. Stato di possesso.
 5. Vincoli ed oneri giuridici
 - 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.
 - 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
 - 5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.
 - 5.4 Altri oneri.
 6. Regolarità edilizia.
 7. Inquadramento urbanistico.
 8. Divisibilità del bene.
 9. Valutazione del prezzo base d'asta.
 10. Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.
-



RELAZIONE DI STIMA

Premessa in merito alla documentazione di cui all'art. 567 C.P.C. .

Si rileva che le certificazioni ipocatastali depositate dalla Parte procedente sono state acquisite in tempi diversi, tuttavia coprono l'arco temporale dal 4/2/1991 al 17/11/2016. I dati sono coerenti e appaiono completi.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Il bene oggetto della vendita è individuato come segue:

INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN GENOVA, VICO BOCCANEGRA CIVICO 1 INTERNO 5, COMPOSTO DA SOGGIORNO, AMPIA CUCINA, TRE CAMERE, BAGNO, DOCCIA, RIPOSTIGLIO, CON ANNESSO TERRAZZO AD USO ESCLUSIVO.

1. DATI DESCRITTIVI

1.1. Superficie: con riferimento alla planimetria catastale (allegato A) integrata e modificata in base ai rilievi eseguiti sul posto in data 10/1/17 la superficie lorda in pianta misura circa mq 105,10 con altezza media di m 3,25 circa ridotta a m 2,15 in parte della cucina (mq 8,60 circa) in quanto è stato realizzato un soppalco; detto soppalco copre anche parte del bagno ed ha superficie lorda di mq 11 circa ed altezza media m 2,13 circa.

La superficie calpestabile del terrazzo misura circa mq 85.

Nella visura catastale (allegato B) è indicata una superficie di mq 120 escluse aree scoperte, che evidentemente comprende sia la superficie lorda al piano sia la superficie lorda del soppalco, e, come erroneamente rappresentato nella planimetria catastale, comprende nella superficie del terrazzo anche il vano scala.

1.2. Calcolo superficie virtuale:

La superficie virtuale commerciale calcolata comprendendo la superficie lorda al livello del



quinto piano e, come da D.P.R. 138/98, la superficie del terrazzo nella quota del 15% fino a 25 mq e del 5% per la restante superficie calpestabile misura:

Sup. lorda quinto piano: mq 105,10

Superficie virtuale del terrazzo:

15% di mq 25 = mq 3,75

5% di mq (85-25) = 5% di mq 60 = mq 3,00

SUPERFICIE VIRTUALE mq 111,85

1.3. Identificativi catastali. Dalla visura catastale effettuata dalla sottoscritta in data 10/1/2017 (allegato B) l'immobile risulta identificato come segue: Sez. GEA, foglio 95, particella 18, subalterno. 9, e particella 20 subalterno 13, zona censuaria 1 A, cat. A/5, classe 8, vani 6,5, superficie catastale 135 mq, totale escluse aree esterne 120 mq, rendita 402,84 Euro.

NOTA la medesima planimetria catastale è registrata sia per la particella 18 sub 9 che per la particella 20 sub 13. Nell'allegato A ci sono entrambe, con i differenti identificativi stampigliati sul margine destro.

1.4. Regolarità catastale.

La planimetria catastale è stata presentata il 14/12/1939 e, per quanto concerne gli spazi coperti, corrisponde a quanto riscontrato nell'accesso effettuato in data 10/1/2017 a meno delle modifiche migliorative dei servizi igienici consistenti nell'ampliamento del locale indicato come "dispensa sottostante al soppalco" sul lato della cucina e della trasformazione del vano ottenuto in bagno; per quanto riguarda il terrazzo si evidenzia invece che la rappresentazione della copertura è estremamente schematica: non è stato riportato il volume della copertura del vano scala condominiale, e il perimetro ad est ha un andamento molto più irregolare: la sottoscritta ha schematicamente riportato le suddette difformità nell'elaborato grafico allegato C. L'altezza interna rilevata è leggermente inferiore sia per i vani a tutta altezza (rilevati m 3,23 e m 3,25 – indicazione catastale m 3,30) sia per la parte di cucina soppalcata (rilievo m 2,13, indicazione catastale m 2,20), probabilmente a causa



dell'andamento dei pavimenti, che non è piano.

1.5. Confini. L'unità immobiliare confina ad ovest con i muri perimentrali su Vico Boccanegra, a nord con unità immobiliare accessibile dal civ. 3 di Vico Boccanegra, ad est con l'int. 6 dello stesso civ. 1 e con il vano scala, a sud con i muri perimetrali su via della Maddalena.

1.6. Certificazione energetica. L'immobile ricade in classe G, come da Attestato di Prestazione Energetica cod. n. 07 20172305 del 23/1/2017 allegato alla lettera D, redatto dall'arch Valeria Lelli da me incaricato.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

L'unità immobiliare si trova nel centro storico di Genova, alle spalle di Palazzo Rosso, in un isolato affacciato su via della Maddalena, vivace percorso commerciale del centro storico. L'unione dei commercianti e gli sforzi dei residenti hanno tentato negli ultimi anni di invertire il processo di degrado edilizio e sociale. L'ingresso al civ. 1 di Vico Boccanegra è in corrispondenza di uno slargo su via della Maddalena, perciò piacevolmente aperto. L'accesso, come in tutto il centro storico, è pedonale, tuttavia in questo caso fisicamente carrabile, perciò richiedendo autorizzazione alla Polizia Municipale si può raggiungere il portone in auto.

L'edificio non è dotato di impianto di ascensore; l'appartamento si trova al quinto ed ultimo piano, ed ha uso esclusivo della copertura soprastante, che è pavimentata a terrazzo, in alcune parti in sensibile pendenza. La vista dal terrazzo è molto piacevole e caratteristica.

L'appartamento è luminoso e non soggetto al disturbo del traffico della città; necessita di lavori di manutenzione: le persiane sono pericolanti, i pavimenti in graniglia deformati e fessurati, l'impianto idrico ed elettrico non certificati, l'impianto di riscaldamento assente.

Il soggiorno è molto ampio, esposto ad ovest; la cucina è in parte soppalcata, il vano soprastante, che ha altezza media di m. 1.60 è accessibile dalla scala che dal soggiorno porta al terrazzo in uso esclusivo soprastante l'appartamento. Il terrazzo è molto piacevole e caratteristico.

In cucina e nel disimpegno che vi conduce il pavimento è in piastrelle di cemento decorate; nel bagno e nel vano dove si trova la doccia il pavimento ed i rivestimenti a parete sono in ceramica.



La documentazione fotografica è allegata alla lettera E, corredata da planimetria con indicazione dei punti di ripresa.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietà e titoli di provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento risultanti dai certificati ipocatastali depositati dalla Parte procedente .

Al Signor la proprietà dell'immobile pervenne per acquisto fattone in data 16/5/2007 con atto a rogito della Dott.ssa P. Piana, Notaio in Genova, rep. n. 11.979 (allegato F), dalla Signora nata a (.....), alla quale la proprietà del bene era pervenuta **per la quota di 1/2** in quanto in regime di comunione dei beni con il signor nato , quando acquistò l'immobile in data 22/12/1990 con atto a rogito del Notaio R. Bertelli in Canelli rep. n. 1657 (vds. annotazione alla nota di trascrizione 11/6/2005 R.P. n.16708); **per la quota di ¼** la proprietà pervenne alla signora in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni 16/4/1996 (così nella nota di trascrizione, l'atto P.Piana riporta 2/4/1996, omologato dal Tribunale di Genova cron. 1092), trascritto in Genova l'11/6/2005 R.P. n. 16708 e **per la residua quota di ¼** in forza di sentenza traslativa del 9/8/2001 (così nella nota di trascrizione, l'Atto P.Piana riporta 8/8/2001) del Tribunale di Genova trascritta in Genova l'11/6/2005 R.P. 16709.

Si precisa che nella nota di trascrizione del verbale di separazione consensuale (R.P. 16708 del 11/06/2005) è specificato che *"Si dà atto che l'immobile venne acquistato dal Sig. (soggetto "contro" indicato nel quadro "C") in regime di comunione dei beni con atto Not. Renato Bertelli del 22.12.90 rep. 29804 trascritto in data 14.01.91 al reg. part. n. 1657 – pertanto, a seguito del presente trasferimento, la Sig.ra (soggetto 2 a favore" indicato nel quadro "C") diviene proprietaria per la quota di tre quarti."*

Si precisa inoltre che nella nota di trascrizione della sentenza traslativa (R.P. 16709 del 11/06/2005) è specificato che *"(...) Si dà atto che l'immobile venne acquistato dal Sig."*



..... (soggetto "contro" indicato nel quadro "C") con atto Not. Renato Bertelli del 22.12.90 rep. 29804 trascritto in data 14.01.91 al reg. part. n. 1657 in regime di comunione dei beni :- pertanto, a seguito del presente trasferimento, la Sig.ra 'soggetto 2 a favore' indicato nel quadro "C") diviene unica ed esclusiva proprietaria del suddetto immobile.".

4. **STATO DI POSSESSO DEL BENE.**

L'immobile è attualmente libero, in possesso dell'esecutato. I sopralluoghi sono stati fatti alla presenza della signora , sopra generalizzata, delegata dal signor , in data 10/01 ed in data 17/01 anche con l'Arch. Lelli, dalla sottoscritta incaricata della redazione della certificazione energetica.

5. **VINCOLI O ONERI GIURIDICI** risultanti dalle certificazioni depositate dalla Parte procedente:

5.1 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Nell'atto di acquisto del 16/5/2007 rep. 11979 Notaio P.Piana in Genova (allegato F), l'esecutato dichiara, ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 445/2000, di essere in stato di libertà da vincoli matrimoniali in quanto celibe.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

5.1.4 Vincolo storico- artistico. Nella cartografia della Soprintendenza MIBACT in corrispondenza dello slargo davanti al portone è segnato un richiamo grafico: dalle ricerche effettuate risulta essere imposto un vincolo architettonico puntuale al civ. 1 int. 6 (appartamento confinante ad est con l'appartamento pignorato) relativo ad un affresco di G. Isola (allegato G). A conferma dell'assenza di vincolo monumentale, nel citato atto di provenienza (allegato F) non è segnalato alcun diritto di prelazione a favore dello Stato derivante dal vincolo di natura monumentale di cui al D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 alla



parte II (vincolo monumentale, di cui alla precedente L. 1089/39).

5.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

5.2.1 Iscrizioni:

- 18/5/2007 R.P. n. 5471 – Ipoteca volontaria a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena per Euro 300.000,00 di cui 150.000,00 per capitale.

5.2.2 Altre trascrizioni:

- 13/4/2011 R.P. 8493 - pignoramento immobiliare a favore di CONDOMINIO VICO BOCCANEGRA 1 per un credito di Euro 7.537,25 contro il signor per l'intera proprietà dell'immobile.

NOTA: nell'atto di compravendita a favore dell'escutato la parte venditrice dichiara che sull'immobile esiste ipoteca iscritta il 9/8/2005 R.P. 9992 a favore di Sanpaolo IMI S.p.A. per Euro 200.000,00 a garanzia di capitale di Euro 100.000,00, che la stessa si impegna a far cancellare a totali sue cure e spese nel minor tempo possibile. Nel certificato ipocatastale dal 4/2/1991 al 18/5/2007 è elencata l'iscrizione di detta ipoteca ed annotata la relativa cancellazione eseguita il 21/11/07.

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.

Con riferimento a quanto dettagliatamente esposto al successivo punto 6, il costo stimato per la regolarizzazione edilizia e catastale è di **Euro 1.552,70** (millecinquecento-cinquantadue,70).

5.4 Altri oneri.

5.4.1. Oneri condominiali. L'Amministrazione del condominio è affidata allo Studio Associato Crapanzano (Via XXIV Maggio 6/13 tel. 010 6048358 cell. 3356777424, mail studio.crapanzano@libero.it), che in data 19/01/2017 ha inviato documentazione da cui si rileva a carico del signor un debito relativo all'int. 5 a consuntivo per il 2015 di Euro 1.339,45 ed un debito relativo al bilancio preventivo 2016 di 1.023,66 per le spese fisse di gestione e manutenzione. Totale **Euro 2.363,11** (duemilatrecentosessantatre/11).



6. REGOLARITÀ EDILIZIA.

Pratiche edilizie presentate presso il settore Edilizia Privata.

Presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova non risultano presentate pratiche edilizie per la costruzione dell'edificio né per successive modifiche. Non risultano presentate domande di condono edilizio.

Il fabbricato è un edificio storico in muratura portante affacciato su uno dei percorsi principali del centro storico, e l'appartamento esisteva nel 1939 nella sua attuale consistenza, come testimoniato dalla planimetria catastale, quindi si considera a buon diritto edificato.

Per quanto riguarda le opere di manutenzione straordinaria eseguite all'interno dell'appartamento successivamente alla presentazione della planimetria catastale nel 1939, esse consistono nello spostamento della porta della camera adiacente al soggiorno (affacciata su vico Boccanegra) e nell'ampliamento della dispensa adiacente alla cucina e trasformazione del vano così ottenuto in bagno. Il locale bagno non ha aerazione; può essere sanato, insieme allo spostamento della porta, con le modalità previste dalla L.R. 29/3/2004 n. 5 secondo quanto ammesso dall'art. 46 del T.U. D.P.R. 380/2001. E' necessario presentare contestualmente la pratica la variazione catastale, aggiornando anche la planimetria del terrazzo.

Il costo per la pratica edilizia è di Euro 516,00 oltre ai diritti di Euro 86,70, il costo della pratica catastale è di 50,00 €; l'onorario del professionista per entrambe le pratiche è stimato in € 900,00. Costo totale **Euro 1.552,70** (millecinquecento-cinquantadue,70).

Agibilità. Nella banca dati del Comune di Genova non risulta alcun provvedimento che decreti l'abitabilità o l'agibilità dell'edificio, ma si considera che esso sia agibile, in quanto edificato anteriormente al 1934, anno in cui è diventata obbligatoria la richiesta di abitabilità.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.). Il fabbricato ricade in ambito AC-CS (ambito di conservazione del centro storico urbano) del P.U.C. vigente – assetto urbanistico.



Nella planimetria Categorie degli edifici e degli ambiti l'edificio è catalogato con la lettera "c":
edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici e di pregio.

8. DIVISIONE IN LOTTI.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

9. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

9.1 Criteria di stima e fonti di informazione. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: sulla base di una ricerca di mercato, la sottoscritta ha individuato come più probabile valore unitario di mercato un valore di 1.000,00 Euro/mq per appartamenti con caratteristiche estrinseche analoghe e stato di manutenzione medio.

La sottoscritta ha inoltre consultato i valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che per le abitazioni di tipo economico della microzona 47 (Centrale- Pré Maddalena) nel primo semestre 2016 riportano un valore minimo di 1.350,00 €/mq ed un valore massimo € 1.950,00/mq. Ha inoltre preso atto del prezzo di acquisto del bene nel maggio 2007, pari a 150.000,00 Euro (circa 1.250,00 €/mq).

9.2 Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie virtuale commerciale: mq 111,85, valore unitario 1.000,00 €/mq per immobili in condizioni di manutenzione medie:

€/mq 1.000,00 x mq 111,85 = **€111.850,00 (centoundicimilaottocentocinquanta)**

Al valore così ottenuto occorre operare un abbattimento stimato nella misura del 15% per la necessità di opere di manutenzione irrinunciabili per poter abitare l'immobile (sostituzione persiane pericolanti, formazione di impianto di riscaldamento, rifacimento pavimenti scomposti,...)



€ 111.850,00 - 15% = € 95.072,00 (novantacinquemilasettantadue), pari ad una detrazione di € 16.777,00

Al valore di mercato occorre detrarre gli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia ed ai debiti condominiali, che rimarranno a carico dell'acquirente:

€ 95.072,00 – Euro 1.552,70 - Euro 2.363,11 = € 91.156,69 (novantunmilacentocinquanta-sei/69)

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il prezzo così determinato viene ridotto di una percentuale del 10% :

€ 91.156,69 – 10% = € 82.041,02 (ottantaduemilaquarantuno/02) **prezzo base per la vendita all'asta della intera proprietà dell'appartamento sito in Genova, Vico Boccanegra civ. 1 int. 5 e soprastante terrazzo pertinenziale.**

10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

- In data 6/12/2016 ho prestato il giuramento di rito;
- In data 12/12/2016 ho verificato l'indirizzo di residenza dell'esecutato ed inviato lettera raccomandata anticipata via posta ordinaria convocando l'esecutato per un sopralluogo all'immobile pignorato il giorno 21/12/16;
- in data 20/12/2016 ho acquisito la planimetria catastale;
- Il giorno 21/12/16 non si presentava nessuno, ma acquisivi il nominativo dell'Amministratore che contattavo telefonicamente e poi via mail;
- il giorno 23/12 inviavo una seconda lettera raccomandata, sempre anticipata vi apostata ordinaria, fissando un altro sopralluogo il giorno 10/01/2017;
- Il giorno 10/01 accedevo all'immobile alla presenza della Signora, delegata dall'esecutato;
- Il giorno 10/1 acquisivo la visura catastale e richiedevo via mail al Notaio P.Piana in Genova copia dell'atto di compravendita a favore dell'esecutato;



- Il giorno 17/1 effettuavo un secondo sopralluogo con l'Arch. Valeria Lelli incaricato della redazione della certificazione energetica;
- Il giorno 24/1 sollecitavo lo studio del Notaio P. Piana per l'atto;
- Il giorno 25/1 ritiravo personalmente l'atto presso lo studio del Notaio Piana.

La sottoscritta ha esposto quanto sopra in risposta ai quesiti posti e, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio in fede si firma

Genova, 26 gennaio 2017



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- A) Planimetria catastale;
- B) Visura storica catastale dell'immobile;
- C) Rappresentazione schematica delle difformità dall'altimetria catastale;
- D) Attestato di Prestazione Energetica;
- E) Documentazione fotografica con planimetria con indicazione dei punti di ripresa;
- F) Atto di compravendita a favore dell'esecutato (Not. P. Piana, 16/5/2007, rep. 11979);
- G) Vincolo architettonico puntuale relativo all'appartamento adiacente e cartografia.

