

Clelia Tuscano Architetto
Via Bettolo 9/2 - 16031 Bogliasco(GE)
tel/fax 010.3470150
c.f. TSCCLL60B54D969E P.IVA03884540109

R.E. 949 / 2014

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII°
FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare n. 949 / 2014

G.E. Dott. Roberto BONINO

Procedente:

- BANCA CARIGE S.p.A. rappresentata e difesa dall' Avv. M.G. Marchese

contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]

=====
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



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 Calcolo della superficie virtuale.
 - 1.3 Identificativi catastali.
 - 1.4 Regolarità catastale.
 - 1.5 Confini.
 - 1.6 Certificazione energetica.
 2. Descrizione del bene.
 3. Stato di possesso.
 4. Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.
 - 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
 - 4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.
 - 4.4 Altri oneri.
 5. Attuali e precedenti proprietari.
 6. Regolarità edilizia.
 7. Indagine urbanistica.
 8. Vincoli.
 9. Divisibilità del bene.
 10. Valutazione del prezzo base d'asta.
 11. Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.
-



RELAZIONE DI STIMA

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

Il Certificato Ipotecario prot. N. GE 13404 del 2015 depositato dalla Parte procedente certifica le formalità iscritte e trascritte relativamente all'immobile pignorato per il periodo dal 08/04/1981 al 10/11/2014. Si evidenzia che, nonostante l'Avv. Marchese abbia richiesto anche le iscrizioni contro gli esecutati, [REDACTED]

creditore procedente, BANCA CARIGE S.p.A.

La sottoscritta ha effettuato ricerca per nominativo presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Genova e, a integrazione del suddetto certificato, allega alla presente relazione sotto la lettera A la NOTA DI TRASCRIZIONE N. [REDACTED] R.P. n. [REDACTED]

(ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario a favore di Banca Carige S.p.A., sull'immobile pignorato nella procedura in epigrafe).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.

Identificazione dell'immobile.

Il bene oggetto della vendita è individuato come segue:

PIENA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI GENOVA, AL QUARTO PIANO DEL FABBRICATO CIVICO N. 20 DI VIA CURRO', DISTINTO DAL NUMERO INTERNO 10 (DIECI), COMPRENDE INGRESSO/ SOGGIORNO, CUCINA, TRE AMPIE CAMERE, UN BAGNO E UN TERRAZZO AL PIANO.

1.1 Superficie:

La superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali misura mq 87,00 circa, il terrazzo circa 11,10 mq; la superficie netta è di circa mq 74,80.

1.2 Calcolo superficie virtuale:

Considerando, come da indicazione del D.P.R. 138/98, il 30% della superficie del terrazzo la superficie virtuale commerciale risulta di:



superficie lorda mq 87,00

terrazzo mq 11,10 30% = mq 3,33

Totale: **mq 90,33 superficie virtuale commerciale.**

1.3 Identificativi catastali. I dati catastali risultanti dalla visura effettuata presso il N.C.E.U. dalla sottoscritta in data 28/4/2015 (allegato B) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento: sezione SAM, foglio 43, particella 296, subalterno 10, zona cens. 3, cat. A/4, classe 5, vani 5, rendita Euro 426,08; Via Currò n. 1 piano 4 int. 10; l'immobile risulta intestato agli esecutati.

1.4 Regolarità catastale.

La planimetria catastale rilasciata dall'agenzia del territorio (allegato C) corrisponde a quanto riscontrato nell'accesso effettuato in data 13/05/15.

1.5 Confini. La proprietà confina: a nord ovest con il civ. n. 18 a mezzo terrazzo annesso e con il distacco dal civ. n. 18; a nord est con la via Currò, a sud est con il cavedio aperto sulla via Currò, con il vano scala condominiale e con l'int. n. 9 dello stesso civico; a sud ovest con la Via Currò.

1.6 Certificazione energetica. L'immobile ricade in classe G, come da Attestato di Prestazione Energetica n. 3205 del 23/6/2015 allegato alla lettera D, redatto dall'arch Valeria Lelli da me incaricato.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

L'appartamento si trova nel quartiere di Sampierdarena, nelle immediate vicinanze della Via Rolando, vivace percorso commerciale. La stazione di Genova Sampierdarena si trova a poche centinaia di metri: è raggiungibile a piedi in pochi minuti; la limitrofa piazza Montano è molto ben servita dai mezzi pubblici.

L'appartamento si trova in un tratto di strada con accesso limitato, al quarto piano piano di un palazzo senza ascensore.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso aperto su un vano soggiorno di circa mq 12, tre ampie camere (dall'ingresso in senso orario circa mq 13,20, mq 16,80 e mq 16,60), cucina, bagno,



disimpegno ed un terrazzo al piano di circa mq 11,10 accessibile dal soggiorno, affacciato a sud ovest e nord est. L'altezza interna misura m 3.

L'appartamento è distribuito in modo funzionale, è luminoso, e si trova in una zona silenziosa. E' stato recentemente ristrutturato ed è in buone condizioni di manutenzione.

Impianti. L'impianto elettrico sembra recente; placche e frutti sono nuovi.

L'impianto di riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria è autonomo.

Caratteristiche delle finiture. I pavimenti sono in ceramica, le porte in legno, le finestre in alluminio anodizzato, risalenti presumibilmente a qualche decina di anni fa.

I rivestimenti ceramici in bagno e in cucina sono in buone condizioni.

La documentazione fotografica è allegata alla lettera E, la planimetria con indicazione dei punti di ripresa delle fotografie alla lettera F.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

L'immobile è in possesso dell'esecutato [REDACTED] alla cui presenza è stato effettuato il sopralluogo in data 13/05/2015. Al sopralluogo era presente anche l'Arch. Valeria Lelli, incaricata dalla sottoscritta di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio.

4. VINCOLI O ONERI GIURIDICI.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale.

Nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura risultanti dalle certificazioni ipocatastali per il ventennio antecedente la data del pignoramento:

4.2.1. Iscrizioni:

- 29/08/2007 [REDACTED] – Ipoteca volontaria a favore di BANCA CARIGE S.p.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA per Euro 294.000,00 (147.000,00 capitale, 147.000,00



interessi) contro [REDACTED] e [REDACTED] Justina Alezandra.

NOTA. La presente formalità (allegato A) non compare nel Certificato Ipotecario (vds. premessa alla presente relazione).

4.2.2. Altre trascrizioni:

- 10/11/2014 R.P. [REDACTED] pignoramento immobiliare a favore di BANCA CARIGE S.p.A. con sede in Genova per un credito di Euro 165.230,41, contro gli esecutati;

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale. Nessuna.

4.4. Altri oneri. L'amministratrice pro tempore del condominio di Via Currò 20, signora Patrizia PONTELLO (cell. 34000502735, mail patriziamarinapontello@lqmail.com, via Rolando 24/27), da me contattata per conoscere il valore dell'eventuale debito a carico dell'unità immobiliare relativo agli ultimi due esercizi, ha comunicato di aver delegato al recupero crediti il Dott. Michele Matossich (cell. 3666262784), con cui ho conferito, il quale ha incaricato l'Avv. Paolo Chierigato di comunicarmi quanto richiesto. L'Avv. Chierigato ha inviato via PEC la lettera allegata alla lettera G, in cui viene comunicato che il debito residuo complessivo al 31/12/2014 è di 3.845,84 Euro per arretrati, e il preventivo per il 2015 è di Euro 902,29.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietà e titoli di provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento risultanti dalle certificazioni ipocatastali .

Ai signori [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile pervenne per acquisto fattone in data 27/08/2007 dai signori [REDACTED] nato a San Lorenzo (RC) il 24/11/1943, e [REDACTED], nata a Reggio Calabria il 17/06/1950, con atto a rogito Notaio R. RIDELLA in Genova rep. [REDACTED] trascritto in Genova in data 29/08/2007, R.P. n. [REDACTED] (allegato H).

I signori [REDACTED] e [REDACTED] avevano acquistato l'immobile in data 08/04/1981 in regime di comunione dei beni dal signor [REDACTED] con atto a rogito Notaio G. SEGALERBA rep. [REDACTED] trascritto in Genova in data 27/04/1981 R.P. [REDACTED]



6. REGOLARITÀ EDILIZIA.

Pratiche edilizie presentate sull'immobile.

Presso il Comune di Genova risulta presentata in data 07/12/2006 la pratica di richiesta mantenimento opere interne n. 7889/2006: con riferimento alla precedente planimetria catastale, sono state regolarizzate difformità interne (ampliamento del bagno, spostamento della porta di accesso dall'ingresso alla camera affacciata a sud ovest, apertura fra ingresso e soggiorno) e modifiche esterne (spostamento della porta di accesso al terrazzo).

La configurazione attuale dell'immobile è regolare e corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Stralcio della pratica edilizia 7889/2006 è allegato alla lettera I.

Agibilità. Presso l'archivio del settore Edilizia Privata non risultano provvedimenti che decretino l'agibilità o l'abitabilità dell'immobile, tuttavia si considera che esso sia agibile in quanto certamente edificato in epoca anteriore al 1934, quando è stato istituito l'obbligo di richieste dell'abitabilità.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO. Il fabbricato ricade in zona BB sottozona BB-RQ (residenziale di riqualificazione) del P.U.C. vigente (foglio n. 37), e in ambito perimetrato XT m linfrastrutture – metropolitana); nella cartografia del P.U.C. adottato con e in zona AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 8/2015, attualmente in regime di salvaguardia.

8. VINCOLI.

Il fabbricato in oggetto NON risulta sottoposto alla tutela prevista dal D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 alla parte II (vincolo monumentale, di cui alla precedente L. 1089/39) né alla parte III (vincolo paesaggistico).

9. DIVISIONE IN LOTTI.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



10. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

9.1 Criteria di stima. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: sulla base di una ricerca di mercato presso agenzie immobiliari per accertare i prezzi convenuti nelle trattative di compravendita, la sottoscritta ha individuato valori unitari di mercato compresi fra 900,00 e 1.200,00 Euro/ metro quadrato per immobili comparabili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature con riferimento al valore unitario di Euro 1.000,00, è da adottarsi come valore a corpo.

9.2 Fonti di informazione. La sottoscritta ha acquisito dati da agenzie immobiliari ed ha consultato i valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, che per le abitazioni di tipo economico della microzona 36 (Rolando-Fillak) nel secondo semestre 2014 riportano un valore minimo di 1.000,00 €/mq ed un valore massimo € 1.400,00/mq. Ha inoltre preso atto del valore di acquisto del bene nel 2007, pari a 130.000,00 Euro.

9.3 Stima del valore base d'asta.

Superficie virtuale commerciale: mq 90,33

€/mq 1.000,00 x mq 90,33 = **€ 90.330,00 (novantamilatrecentotrenta) più probabile valore di mercato dell'appartamento**

Al valore di mercato occorre detrarre i debiti nei confronti del condominio (vds. paragrafo 4 punto 4: poiché l'Amministrazione non ha scorporato la quota realtiva agli utlimi due esercizi, il debito a carico dell'acquirente del bene potrebbe essere minore):

€ 90.330,00 – € 3.845,84 = € 86.484,16

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, considerate le difficoltà di transazione nel mercato attuale, il prezzo così determinato viene ridotto di una percentuale del 15% :

€ 86.484,16– 15% = € 73.511,54 da arrotondare in **Euro 74.000,00 (settantaquattromila) prezzo base per la vendita all'asta della proprietà dell'appartamento sito in Genova, Via Currò civ.20 int. 10.**

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



In data 28/04/2015 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito;

- nella stessa data esguiva visura catastale e acquisiva la planimetria catastale dell'immobile;
- in data 29 aprile verificava l'indirizzo di residenza degli esecutati presso gli uffici dell'anagrafe di Genova e spediva lettera raccomandata convocando il sopralluogo per il giorno 13 maggio alle ore 9.30;
- nella stessa data effettuava ricerca pratiche edilizie presentate reattivamente all'immobile pignorato, e richiedeva visura del progetto di mantenimento in sanatoria n.7889/2006;
- nella stessa data effettuava altresì la ricerca di pratiche di condono eventualmente presentate sull'immobile; la ricerca non produceva risultati;
- in data 30 aprile inviava via mail il testo della lettera raccomandata all'Avv. Marchese per conoscenza;
- in data 13 maggio effettuava il sopralluogo alla presenza dell'esecutato e dell'arch. Lelli, dalla sottoscritta incaricata di redigere l'A.P.E. ;
- in data 29/ maggio prendeva visione e copie del progetto edilizio 7889/2006;
- in data 16 giugno riceveva dal Notaio Ridella copia dell'atto di compravendita a favore dell'esecutato;
- in data 16 giugno contattava l'Amministratrice del condominio e, conferiva telefonicamente con il Dott. Matossich, da lei incaricato del recupero dei crediti relativi all'immobile;
- in data 29 giugno effettuava ricerca presso il Servizio Pubblicità Immobiliare.

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, 29 giugno 2015

ARCHITETTO Clelia Tuscano
CLELIA TUSCANO
N° 1400

PROVINCIA DI GENOVA
MUNICIPIO DI PASCAGNOLI
VIA PIU' PRESENTI 1



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- A) NOTA DI TRASCRIZIONE N. 23 del 29/8/2007, R.P. n. [REDACTED] (ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario a favore di Banca Carige S.p.A.);
- B) Visura storica catastale;
- C) Planimetria catastale;
- D) Attestato di Prestazione Energetica;
- E) Documentazione fotografica;
- F) Planimetria con indicazione dei punti di ripresa delle fotografie;
- G) Lettera Avv. Chierigato: debiti nei confronti del condominio;
- H) Atto di conpravendita a favore degli esecutati (Notaio Ridella, 27/08/2007, rep. [REDACTED]);
- I) Stralcio della pratica edilizia n. 7889/2006.

