

**CLAUDIO TIMOSSÌ**  
**architetto**

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova  
*www.timossiarchitetto.it*

---

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E.: Dott. Franco Davini

R.E.: 436/11

**Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**

contro

**RELAZIONE DEL C.T.U. ALL'ILL.MO G.E. Dott. DAVINI**

Il sottoscritto *Dott. Arch. Claudio Timossi* venne nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la stima del bene pignorato sotto descritto al fine della determinazione del prezzo base dell'incanto e prestò giuramento di rito dinanzi alla S. Vs. Ill.ma in data 16/11/2011, che in tale occasione comunicò il quesito allo scrivente fissando il termine in 45 giorni prima dell'udienza del 22/02/12.

Da allora il sottoscritto ha condotto le ricerche per la verifica e gli accertamenti relativi all'immobile oggetto del pignoramento, accertando la situazione di vincoli tramite il piano Comunale dei beni soggetti a tutela (all. 6), verificando la rispondenza urbanistica presso gli Uffici del Comune di Genova (Servizio Edilizia Privata) e reperendo, presso gli Uffici del N.C.E.U. di Genova, la visura e la planimetria catastale (all. 2).

L'incontro comunicato a mezzo raccomandata (all. 3), è stato effettuato Mercoledì 30 Novembre 2011 alle ore 15 presso l'immobile di via Teglia civ. 27/2, dove era presente l'ex marito dell' esecutata.

**1. OGGETTO DELLA STIMA**

In Comune di Genova, l'immobile adibito ad uso residenziale sito in via Teglia civ. 27 int. 2 piano primo.

## CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

[www.timossiarchitetto.it](http://www.timossiarchitetto.it)

### 2. CONFINI

a NORD:	Vano scale e appartamento int. 3
a EST:	Altra U.I.U., N.c.t. mapp. 157
a SUD:	Altra U.I.U., N.c.t. mapp. 168
a OVEST:	Cavedio e appartamento int. 1

### 3. DATI CATASTALI

L'immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova:

sez. *RIV*, foglio *24*, mappale *156*, subalterno *17*, z.c. *4*, cat. *A/4*, classe *3*, consistenza *4,5 vani*, sup.---, rendita € *232,41*, indirizzo via *Teglia civ.27/2, piano1* (all. 2).

### 4. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE E DELL'EDIFICIO DI CUI È PARTE

#### 4.1. EDIFICIO

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è di compendio del fabbricato condominio, distinto dal civico 27 di via Teglia (vedi fotografia n° 1).

La zona, costituita da insediamenti residenziali è servita nelle immediate vicinanze da mezzi pubblici e da esercizi commerciali.

Il caseggiato di tipo civile, è composto da n° 4 piani f.t.

L'atrio ha pavimento in piastrelle di graniglia, pareti rifinite con tinta il tutto in pessime condizioni e portone in struttura di alluminio anodizzato.

Il vano scala ha pianerottoli in piastrelle di graniglia e gradini in lastre di ardesia in pessime condizioni, porte caposcala in legno senza finiture di pregio (vedi fotografia n° 2).

Presenti inoltre impianto citofonico, montanti gas cittadino, collegamento alla fognatura comunale.

#### 4.2. UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile è ubicato al piano primo ed è adibito ad abitazione. E' composto da 4 vani oltre un servizio igienico, e un cortile.

La complessiva superficie netta dell'abitazione è di 46 mq ca.

La Superficie commerciale dell' appartamento è equivalente alla superficie lorda di 62,5 mq ca + 14 mq ca di giardino.

**Sup. commerciale = 62,5 mq ca di abitazione + 3,5 sup. giardino ragguagliata al 25% = 66mq ca**

L'immobile ha una altezza di 290 cm e si presenta in mediocre stato di conservazione per le strutture interne e impianti.

**DESCRIZIONE AMBIENTI INTERNI:**

**VANO 1 Ingresso/soggiorno:** (di 10,2 mq netti ca), dotato di una porta (ingresso) e di una finestra in alluminio preverniciato con doppi vetri affacciata sul cavedio, si presenta con pavimento in piastrelle monocottura 30x30, zoccolo in ceramica verniciato nero, pareti in parte in stucco veneziano in parte in tinta lavabile, soffitto in tinta traspirante (vedi fotografia n° 3).

**VANO 2 Cucina:** (di 9,4 mq netti ca) dotato di una portafinestra in alluminio preverniciato con doppi vetri (accesso al cortile) si presenta con pavimento in piastrelle monocottura 30x30, zoccolo in ceramica verniciato nero, soffitto in tinta traspirante e rivestimento h 220 in piastrelle di ceramica 10x10, gli impianti sono in mediocre stato di conservazione. (vedi fotografia n° 4).

**VANO 3 Camera:** (di 12,4 mq netti ca), dotato di due finestre in alluminio preverniciato con doppi vetri, una affacciata sul cavedio una sul cortile, si presenta con pavimento in piastrelle monocottura 30x30, zoccolo in ceramica verniciato nero, pareti in tinta lavabile, soffitto in tinta traspirante. (vedi fotografia n° 5).

**VANO 4 Camera:** (di 6,7 mq netti ca), vano adibito a camera da letto ma senza finestra, si presenta con pavimento in piastrelle monocottura 30x30, zoccolo in ceramica verniciato nero, pareti in tinta lavabile, soffitto in tinta traspirante. (vedi fotografia n° 6).

**VANO 5 Bagno:** (di 7,3 mq netti ca) servizio igienico con antibagno dotato di una finestra in alluminio preverniciato con doppi vetri, affacciata sul cortile, in piastrelle monocottura 30x30, e rivestimento h 200 in ceramica, è munito di water, lavabo e vasca in mediocre stato di conservazione come gli impianti. (vedi fotografia n° 7).

**CORTE:** (di 14 mq netti ca) si presenta con pavimentazione in ceramica ingeliva e risulta chiuso sul lato Est da muro di contenimento e sul lato Sud con muro divisorio con altra proprietà. (vedi fotografia n° 8).

## CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

[www.timossiarchitetto.it](http://www.timossiarchitetto.it)

### FINITURE E IMPIANTI:

<i>serramenti interni:</i>	le porte sono in legno in mediocre stato di conservazione,
<i>serramenti esterni:</i>	infissi in alluminio con vetro doppio in buono stato.
<i>impianto idraulico:</i>	allacciamento all'acquedotto municipale in mediocre stato di manutenzione.
<i>impianto sanitario:</i>	allacciato alla fognatura pubblica in mediocre stato di manutenzione.
<i>impianto termico:</i>	riscaldamento autonomo a gas con radiatori in alluminio.
<i>impianto elettrico:</i>	di tipo sfilabile senza certificazioni in mediocre stato.
<i>altre dotazioni:</i>	nessuna.

### 5. TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI - PROVENIENZA

1. TRASCRIZIONE del 25/07/2011 - Numero 18246, verbale di pignoramento del Tribunale di Genova del 13/06/2011 rep. 5342, a Favore di Banca Nazionale del Lavoro, contro

1. ISCRIZIONE del 18/01/2007 - Numero 572, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 16/01/2007 rep. 14079, a Favore di Banca Nazionale del Lavoro, contro

Il bene è pervenuto alla Sig.ra. , in forza del seguente atto pubblico:

Atto di compravendita a rogito Notaio Armando Salati di Genova, in data 16/01/2007, trascritto il 18/01/2007 , rep. 14080 (all. 4).

### 6. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della stima risulta libero da contratti di locazione.

### 7. REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile alla data del sopralluogo risulta conforme alla planimetria catastale depositata.

Da indagini effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova risulta presentata in data 02/12/2004 numero di protocollo 1584 domanda di titolo edilizio in sanatoria (condono), per la quale ad oggi non risulta emesso alcun provvedimento.

## **8. VINCOLI SULL'IMMOBILE O SULL'EDIFICIO DI CUI È PARTE**

Da indagini eseguite non risulta trascritto alcun vincolo, si allega alla presente stralcio del Piano Comunale dei beni soggetti a tutela (all. 6).

## **9. STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE**

Per la determinazione del valore venale da attribuirsi all'immobile lo scrivente ha ricercato ed assunto valori di vendita per immobili con caratteristiche simili a quelle sopra descritte e localizzati nella stessa zona, ricavando valori a mq oscillanti da €/mq 1.300,00 a €/mq 1.550,00, e valori a vano da €/vano 18.000,00 a €/vano 20.000,00.

Ciò premesso, lo scrivente in considerazione dell'immobile sopra descritto con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, eseguiti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto delle informazioni assunte circa i prezzi in oggi praticati per immobili simili, fatte le dovute proporzioni e stabilita una scala di valori comparativi nell'ambito dell'attuale mercato immobiliare, ritiene che i valori unitari in comune commercio oggi da attribuire all'immobile siano i seguenti:

- €/mq 1.300,00 (euro millequattrocentocinquanta,00)
- €/vano 21.000,00 (euro ventunomila,00)

La superficie commerciale dell'immobile è come già descritto di mq 66

L'immobile è poi composto da 4,5 vani catastali

a) S.com. x €/mq = 66 mq x 1.300,00 €/mq = € 85.800,00

(euro ottantacinquemilaottocento,00)

b) N° vani x €/v = 4,5 x 18.000,00 €/v = € 81.000,00

(euro ottantunomila,00)

c) V. m. = (a + b)/2 = (€ 85.800,00 + € 81.000,00) /2 = € 83.400,00

(euro ottantatremilaquattrocento,00)

Quindi ad oggi il più probabile **valore venale**, da attribuire all'immobile di via Teglia 27/2 è

**V.v. = € 83.400,00 (euro ottantatremilaquattrocento,00)**

**11. PREZZO BASE D'ASTA**

In considerazione delle particolari condizioni di vendita dell'immobile, ed in rapporto all'attuale mercato immobiliare si ritiene di applicare al valore venale sopra determinato un abbattimento del 4% per determinare il **prezzo base d'asta**, da attribuire all'immobile di via Teglia 27/2 che pertanto è :

P.b.a. = € 83.400,00 – 4 % = € 80.064,00

**Prezzo basa d'asta= € 80.064,00**

**(euro ottantamilasessantaquattro,00)**

Quanto sopra in adempimento al fiducioso incarico ricevuto si allegano:

- Documentazione fotografica composta da n° 8 fotografie (all. 1)
- Documentazione catastale (all. 2)
- Raccomandata sopralluogo (all. 3)
- Copia atto notarile di proprietà (all. 4)
- Certificato di residenza dell'esecutata (all. 5)
- Stralcio del Piano Comunale dei beni soggetti a tutela (all. 6)
- Stralcio toponomastica (all. 7)

con il deposito della presente in Cancelleria il C.T.U. restituisce il fascicolo dell'esecuzione comprendente:

- certificati ventennali ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

Genova 14/12/2011

*il C.T.U.*  
*Architetto Claudio Timossi*

<b>Tribunale di Genova</b>	
Esecuzione immobiliare N.	436/11
Promossa da	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Debitore	
Esperto	Dott. Arch. Claudio Timossi
Descrizione immobile	<p><b>OGGETTO DELLA STIMA</b>  In Comune di Genova, l'immobile adibito ad uso residenziale sito in via Teglia civ. 27 int. 2 piano primo</p> <p><b>CONFINI</b>  a NORTH: Vano scale e appartamento int. 3, a EST: Altra U.I.U., N.c.t. mapp. 157, a SUD: Altra U.I.U., N.c.t. mapp. 168, a OVEST: Cavedio e appartamento int. 1</p> <p><b>DATI CATASTALI</b>  L'immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova: sez, RIV, foglio 24, mappale 156, subalterno 17, z.c. 4, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, sup.--, rendita € 232,41, indirizzo via Teglia civ.27/2, piano 1.</p> <p><b>EDIFICIO</b>  L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è di compendio del fabbricato condominio, distinto dal civico 27 di via Teglia. La zona, costituita da insediamenti residenziali è servita nelle immediate vicinanze da mezzi pubblici e da esercizi commerciali. Il caseggiato di tipo civile, è composto da n° 4 piani f.t. L'atrio ha pavimento in piastrelle di graniglia, pareti rifinite con tinta il tutto in pessime condizioni e portone in struttura di alluminio anodizzato. Il vano scala ha pianerottoli in piastrelle di graniglia e gradini in lastre di ardesia in pessime condizioni, porte caposcala in legno senza finiture di pregio. Presenti inoltre impianto citofonico, montanti gas cittadino, collegamento alla fognatura comunale.</p> <p><b>UNITA' IMMOBILIARE</b>  L'immobile è ubicato al piano primo ed è adibito ad abitazione. E' composto da 4 vani oltre un servizio igienico, e un cortile. La complessiva superficie netta dell'abitazione è di 46 mq ca. La Superficie commerciale dell' appartamento è equivalente alla superficie lorda di 62,5 mq ca + 14 mq ca di giardino ca. Sup. commerciale = 62,5 mq ca di abitazione + 3,5 sup. giardino ragguagliata al 25% = 66mq ca . L'immobile ha una altezza di 290 cm e si presenta in buono stato di conservazione per le strutture interne e impianti</p>
Stato di possesso	L'immobile è attualmente libero
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Non Risultano a carico dell'acquirente formalità
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	<p>1.TRASCRIZIONE del 25/07/2011 - Numero 18246, verbale di pignoramento del Tribunale di Genova del 13/06/2011 rep. 5342, a Favore di Banca Nazionale del Lavoro, contro</p> <p>1. ISCRIZIONE del 18/01/2007 - Numero 572, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 16/01/2007 rep. 14079, a Favore di Banca Nazionale del Lavoro, contro</p> <p>Il bene è pervenuto _____ (forza del seguente atto pubblico:Atto di compravendita a rogito Notaio Armando Salati di Genova, in data 16/01/2007, trascritto il 18/01/2007 , rep. 14080 .</p>

Osservazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica	L'immobile alla data del sopralluogo risulta conforme alla planimetria catastale depositata. Da indagini effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova risulta presentata in data 02/12/2004 numero di protocollo 1584 domanda di titolo edilizio in sanatoria (condono), per la quale ad oggi non risulta emesso alcun provvedimento.
---	---

<b>Prezzo Base D'asta Totale</b>	<b>€ 80.064,00</b>
----------------------------------	--------------------