

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

**R.E. 231 / 2014**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura di espropriazione immobiliare n. 231 / 2014**

**G.E. Dott. F. DAVINI**

Procedente:

- Avv. Paolo GATTO rappresentata e difesa dall' Avv. P. Gatto

contro:

- Sig.

=====  
**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.

---

---

|                           |
|---------------------------|
| <b>RELAZIONE DI STIMA</b> |
|---------------------------|

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

Il Certificato Ipotecario prot. n. GE 151871 del 2015 depositato dalla Parte procedente certifica le formalità iscritte e trascritte relativamente all'immobile pignorato per il periodo dal 30/3/1995 al 21/04/2015. I dati sono coerenti e appaiono completi.

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.**

Identificazione dell'immobile.

Il bene oggetto della vendita è individuato come segue:

**QUOTA DI META' DELLA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI GENOVA, AL PIANO TERRENO DEL FABBRICATO CIVICO N. 6 B (SEI B) DI VIA ARIOSTO, DISTINTO DAL NUMERO INTERNO 1 (UNO), CON DOPPIO INGRESSO, ANCHE DAL CIV. N. 6 A, INT. 1, COMPRENDEnte SALONE DOPPIO, QUATTRO CAMERE, CUCINA ABITABILE, DUE BAGNI, DUE RIPOSTIGLI, DISIMPEGNI.**

1.1 Superficie:

La superficie lorda commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e della metà dei muri divisorii, misura mq 158,70 circa.

1.2 Calcolo superficie virtuale:

La superficie virtuale commerciale coincide con la superficie lorda commerciale in quanto non esistono accessori di pertinenza dell'unità immobiliare.

1.3 Identificativi catastali. I dati catastali risultanti dalla visura effettuata dalla sottoscritta in data 30/9/2015 (allegato A) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento: sezione RIV, foglio 36, particella 1617 (già 769), subalterno 4, zona cens. 4, cat. A/2, classe 2, vani 9,5, rendita Euro 1.447,37.

NOTA: **sulla visura catastale è indicato erroneamente il numero civico 6** (che è il caseggiato adiacente), scala A, anziché il civ. 6 A; l'appartamento ha doppio accesso, dal civ. 6 A e dal civ. 6 B; da entrambi i civici è distinto dall'interno n. 1. Presso gli Uffici anagrafici del Comune di Genova il signor \_\_\_\_\_ risulta residente al civ. 6 B di via Ariosto, int. 1.

#### 1.4 Regolarità catastale.

La planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, presentata in data 28/7/1964 (allegato B), corrisponde a quanto riscontrato nell'accesso effettuato in data 22/06/15 a meno di:

- numero e posizione delle finestre (in sala è rappresentata una finestra in più, in cucina una in meno, le finestre della sala non sono nella posizione attuale,...);
- difformità di lieve entità delle partizioni interne (parete divisoria fra sala e bagno, divisorio davanti all'ingresso dal civ. 6 A, quest'ultimo in cartongesso e non raggiunge il soffitto);
- il vano adiacente alla sala è secondo bagno.

1.5 Confini. La proprietà confina: a nord con l'atrio di ingresso del civ. 6 B, con il vano ascensore e con l'int. n. 2 del civ. 6 B; ad est con i muri perimetrali su ampio distacco distacco, a sud con il negozio civ. 18 r, con il vano ascensore e con l'atrio del civ. 6 A, ad ovest con i muri perimetrali sul passaggio condominiale di accesso ai civv. 6 A e 6 B.

1.6 Certificazione energetica. L'immobile ricade in classe G, come da Attestato di Prestazione Energetica n. 50495 del 30/10/2015 allegato alla lettera H, redatto dall'arch Valeria Lelli da me incaricato.

## **2. DESCRIZIONE DEL BENE.**

L'appartamento si trova a brevissima distanza dal capolinea Brin della metropolitana genovese, e dalla Via Canepari, cuore del quartiere di Certosa, che presenta un vivace tessuto commerciale con ampia offerta di tipologie merceologiche.

La zona ad est della ferrovia, dove è sito l'immobile, è prevalentemente residenziale; i parcheggi pubblici sono insufficienti rispetto alle necessità, tenuto conto dell'importante interscambio con la metropolitana.

L'edificio è stato costruito fra il 1960 ed il 1964, con sei piani distribuiti da due corpi scala, civ. 6 A e civ. 6 B, con ascensore.

L'appartamento si trova al piano terreno; la luminosità è sufficiente, la vista ad est su ampio distacco con verde. L'unità immobiliare è composta da un salone doppio esposto ad ovest, che

misura circa mq 24,80, quattro camere esposte ad est, che misurano rispettivamente circa 13,50, 18, 14 e 10 mq, un'ampia cucina abitabile di circa 16,50 mq, due bagni,, due ripostigli, ingresso e disimpegni.

L'altezza interna misura 3 metri.

Le condizioni di manutenzione sono buone.

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

Caratteristiche delle finiture. I pavimenti sono di quadrotte di palladiana nel salone, nelle due stanze ad est vicino all'ingresso dal civ. 6 A, e nel bagno adiacente al salone; di quadrotte di graniglia in cucina; di pietra nei corridoi e disimpegni; di ceramica nel bagno adiacente al vano scala A; nelle due camere esposte ad est (adiacenti alla cucina) sono stati posati pavimenti in legno.

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

### **3. STATO DI POSSESSO DEL BENE.**

L'immobile è attualmente libero; per l'accesso, effettuato in data 01/10/2015 si è presentato il signor

\_\_\_\_\_.

### **4. VINCOLI O ONERI GIURIDICI.**

4.1 Vincoli e oneri giuridici risultanti dalla certificazione ipocatastale depositata dalla Parte procedente, 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:

Nell'atto di acquisto dell'immobile i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a Genova il 28/6/1974, risultano coniugati in regime di separazione dei beni. Non risultano trascritti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- 21/7/2006 R.P. n. \_\_\_\_\_ – Ipoteca legale a favore di SAN PAOLO IMI S.p.A. con sede in Torino per Euro \_\_\_\_\_ a garanzia di un debito di Euro \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (esecutato) per la quota di ½ della proprietà e \_\_\_\_\_, nata a Genova il 28/6/1974, per ½ della proprietà.

4.2.2. Altre trascrizioni:

- 21/4/2015 R.P. \_\_\_\_\_ - pignoramento immobiliare a favore di \_\_\_\_\_ per un credito di Euro \_\_\_\_\_, contro l'esecutato, per la quota di ½ della proprietà dell'immobile.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale. Si stima un importo di Euro 1.703,20, comprensivo dei versamenti di Euro 172,15 e 516,00, per le sanatorie edilizie delle opere interne e variazioni alle bucatore (vds. punto 6). Per la variazione catastale si stima un onere di Euro 557,50, comprensivo di 50,00 Euro di diritti per la presentazione DOCFA. Totale **Euro 2.260,70.**

4.4 Altri oneri. I conteggi dell'Amministratore pro tempore del condominio di Via L. Ariosto civv. 6 A e 6 B, signor \_\_\_\_\_A, trasmessi dell'esecutato, sono allegati alla lettera E. Il debito complessivo è di Euro 10.647,13. Il debito a consuntivo per l'esercizio 2014/2015 relativo all'int.1 civ 6B è di euro 3.754,99, il debito relativo all'int. 1 del civ. 6 A è di Euro 2.416,58 per un totale di **Euro 6.171,57.**

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietà e titoli di provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento risultanti dalla certificazione ipocatastale depositata dalla Parte procedente .

Attuali proprietari dell'immobile sono \_\_\_\_\_, esecutato nel presente procedimento, per la quota di ½, e \_\_\_\_\_, nata a Genova il 28/4/1974 per la rimanente quota di ½.

Ai signori \_\_\_\_\_ la quota di ½ ciascuno della proprietà dell'immobile in regime di separazione dei beni, pervenne per acquisto fattone in data 23/06/2006 dai signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, nato a Genova il 27/11/1953, c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, nato a Genova il 14/08/1958, c.f. \_\_\_\_\_ con atto a rogito Notaio Federico  
Solimena in Genova rep. \_\_\_\_\_ trascritto in Genova in data 21/7/2006, R.P. n. \_\_\_\_\_  
(allegato F).

Ai signori signori \_\_\_\_\_ l'immobile pervenne per la quota di 1/6 ciascuno per  
successione della madre \_\_\_\_\_ Maria, nata a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il  
\_\_\_\_\_ e deceduta in Genova il 26/11/2001 atto di successione trascritto in data 28/8/2002  
R.P. n. \_\_\_\_\_, e per la quota di 1/3 ciascuno per successione del padre \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (AL) il 29/9/1921 e deceduto in Genova il 6/9/2005, atto di  
successione trascritto in data 15/5/2006 R.P. n. \_\_\_\_\_

## **6. REGOLARITÀ EDILIZIA.**

Pratiche edilizie presentate presso il settore Edilizia Privata.

Il progetto per la costruzione dell'edificio, è stato protocollato presso il Comune di Genova con il n. 242 del 1960 e approvato con provv. n.739 del 14/3/1962; stralcio del progetto è allegato alla lettera G.

Negli elaborati del progetto approvato, al piano terreno, nella superficie attualmente occupata dall'appartamento pignorato sono previste due unità immobiliari. A seguito dei verbali di accertamento dell'epoca della costruzione è stata presentata una planimetria del piano terreno non regolarizzata, identica alla planimetria catastale presentata il 28/7/1964. Le difformità dello stato attuale rispetto alla planimetria catastale sono già state descritte al punto 1.4; le discrepanze rispetto al progetto approvato riguardano:

- partizioni interne: le tramezze sono quasi completamente differenti, come la posizione di bagni e cucina;
- bucatore: sul prospetto ovest non esiste la bucatura accanto al portone 6 B; anche sul prospetto est ci sono variazioni delle bucatore in corrispondenza del bagno non realizzato.

Non risultano presentate pratiche di condono edilizio.

Sanabilità: L'attuale configurazione interna è sanabile ai sensi dell'art. 22 comma 2 della L. 16/08 e s.m.i., con versamento di Euro 172,15: nonostante gran parte delle opere risulti eseguita prima del

17/3/1985, in quanto rappresentate nella planimetria catastale del 1964, la formazione del bagno adiacente alla sala non è ivi rappresentata.

Le variazioni delle bucatore rispetto al progetto approvato sono sanabili ai sensi dell'art. 48 con comunicazione di cui all'art. 22 comma 3, previo versamento di Euro 516,00.

Agibilità. L'abitabilità dell'immobile è stata dichiarata con provvedimento n. 2013 del 25/6/1964.

**7. INQUADRAMENTO URBANISTICO.** Il fabbricato ricade in zona BB sottozona BB-RQ (residenziale di riqualificazione) del P.U.C. vigente (foglio n. 27), e in ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) della cartografia 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: l'appartamento può essere frazionato (nel progetto approvato le unità immobiliari sono già due) ma occorrono opere di natura edilizia per allestire un bagno ed una cucina.

#### **10. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA**

9.1 Criteri di stima e fonti di informazione. 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 come più probabile valore unitario di mercato un valore di 1.300,00 Euro/mq tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento.

La sottoscritta ha inoltre consultato i valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia



del Territorio, che, per le abitazioni civili della microzona 22 (Rivarolo, Via Jori, Via Vezzani, V. Canepari) nel primo semestre 2015 riportano un valore minimo di 1.500,00 €/mq ed un valore massimo € 2.200,00/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 158,70

€/mq 1.300,00 x mq 158,70 = **€ 206.310,00 (duecentoseimilatrecentodieci) più probabile valore di mercato dell'appartamento.**

Al valore di mercato occorre detrarre gli oneri relativi alla regolarizzazione delle opere interne:

€ 206.310,00 – € 2.260,00 = € 204.050,00.

Il valore della quota di ½ della proprietà è € 204.050,00 :2 = Euro 102.025,00

Per la minor appetibilità della vendita di una quota di proprietà si applica un abbattimento del 20%:

Euro 102.025,00 – 20% = 81.620,00 Euro.

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% :

€ 81.620,00 – 10% = € 73.458,00 da arrotondare in **Euro 73.500,00 (settantatremilacinquecento)**

**prezzo base per la vendita all'asta della quota di metà della proprietà dell'appartamento sito in Genova, Via L. Ariosto civ. 6 B int. 1.**

**In alternativa, se fosse venduta all'asta la piena proprietà dell'immobile, il prezzo base d'asta sarebbe di Euro 204.350,00 meno il 10% a titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, cioè Euro 190.786,50 da arrotondarsi in Euro 190.000,00 (centonovantamila).**

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

In data 16/09/2015 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito;

- in data 17/9, verificava l'indirizzo di residenza dell'esecutato (VIA L. ARIOSTO 6 B int.1) ed inviava lettera raccomandata convocando il sopralluogo per il giorno 1 ottobre alle ore 9.30;

- in data 22/9 effettuava ricerche catastali ed edilizie relative all'immobile riscontrando ambiguità rispetto al numero civico, rimandava perciò la richiesta di pratiche edilizie in data successiva la sopralluogo;
- in data 30/9 acquisiva la visura catastale e la planimetria catastale dell'immobile;
- in data 1/10 effettuava il sopralluogo con l'Arch. Lelli, incaricata della redazione dell'APE, alla presenza dell'esecutato;
- in data 2/10 effettuava visura telematica e presentava all'Ufficio visure del Comune di Genova richiesta di visura del progetto di costruzione dell'edificio;
- nella stessa data verificava la presenza di eventuali pratiche di condono edilizio, avendo riscontrato in occasione del sopralluogo che le bucatore rappresentate nella planimetria catastale erano differente dallo stato attuale;
- in data 12/10 richiedeva ed otteneva dal Notaio Solimena l'atto di acquisto dell'immobile pignorato;
- in data 27/10 prendeva visione del progetto di costruzione presso il Comune di Genova e ne richiedeva parziale riproduzione;

---

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, 1 novembre 2015

Clelia Tuscano



Stamp: ARCHITETTO CLELIA TUSCANO N° 1400  
 Stamp border: MANIPOLAZIONE DOCUMENTI, PIANIFICAZIONE URBANISTICA, UFFICIO ARCHITETTURA, PROVINCIA DI GENOVA, VIALE DEI VIGNAIOLI

#### ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- A) Visura storica catastale;
- B) Planimetria catastale;
- C) Documentazione fotografica;

- D) Planimetria con indicazione dei punti di ripresa delle fotografie;
- E) Conteggi aAmministrazione Condominio;
- F) Atto di compravendita a favore dell'esecutato (Notaio F.Solimena, 27/08/2007, rep.61671);
- G) Stralcio del progetto di costruzione approvato, n. 1103/1962, provv. di approvazione, tavola "as built";
- H) Attestato di Prestazione Energetica.