

**CLAUDIO TIMOSSÌ**  
architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova  
[www.timossiarchitetto.it](http://www.timossiarchitetto.it)

---

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

G.E.: Dott. Franco Davini

R.E.: 164/2015

**BANCA CARIGE s.p.a.**

Contro

**OGGETTO DELLA STIMA:**

**Lotto UNICO – proprietà**

**Immobile sito in Comune di Genova via del Campasso, civ. 23 interno 11**

Identificato al Catasto Fabbricati alla Sez. SAM - Foglio 38 – Particella 249 – Sub 15

---

C.F. TMSCLD63H09D969Y  
Genova, via Casaregis 44/3 - Tel. 010/561.578 - Fax 010/89.34.825

P.IVA 03171500105  
Cell. 335 64.63.957



CLAUDIO TIMOSSÌ  
architetto  
N° 1707 Albo degli Architetti di Genova  
[www.timossiarchitetto.it](http://www.timossiarchitetto.it)

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

Il sottoscritto *Dott. Arch. Claudio Timossi* in data 09/06/2015 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 che in tale occasione comunicò il quesito allo scrivente:

Quesito dell'ILL.MO G.E.:

- a) *Verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
- b) *Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria; previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia.*
- c) *Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
  - (1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.*
  - (2) *Una sommaria descrizione del bene;*



**CLAUDIO TIMOSSÌ**

**architetto**

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

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

(3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

(4) *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

*Dovranno essere indicati:*

- *Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni*
- *Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*
- *Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*
- *Gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc...)*

(5) *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*Dovranno essere indicati:*

- *Le iscrizioni ipotecarie*
- *I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

(6) *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile*

(7) *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*

d) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da*



**CLAUDIO TIMOSSÌ**  
**architetto**  
N° 1707 Albo degli Architetti di Genova  
[www.timossiarchitetto.it](http://www.timossiarchitetto.it)

*assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro;  
fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

*L'esperto dovrà:*

- *Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si richiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- *Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricordo della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- *Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti.*

*Almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviare copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditore precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.*

*Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositata nella relazione.*

*Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.*

Il G.E. ha fissato il termine per la consegna in 45 giorni prima dell'udienza del 30/09/2015.

Il sottoscritto ha comunicato alle parti, mediante lettera raccomandata (all. 3), la data del sopralluogo dell'immobile per il 02/07/15, detto sopralluogo ha avuto esito positivo, alla presenza del figlio dell'esecutata

Il sottoscritto ha condotto le ricerche per la verifica e gli accertamenti relativi all'immobile, accertando la situazione di vincoli tramite il Piano Comunale dei beni culturali e paesaggistici soggetti a tutela (vedi all. 5), verificando la rispondenza urbanistica presso gli Uffici del Comune di Genova (Servizio Edilizia Privata ed Ufficio Condono), reperendo presso gli Uffici del N.C.E.U., la visura planimetria catastale (all. 2) e presso lo studio del Notaio Paolo Lizza di Genova copia atto di proprietà originario





(all. 4), ed effettuato compagno di rilievo con successiva restituzione grafica della planimetria (all. 6).

### **RELAZIONE DI STIMA**

Il bene in oggetto viene trattato in singolo lotto:

Lotto UNICO – proprietà  
Immobile sito in Comune di Genova via del Campasso civ. 23 interno 11

#### **1. CONFINI**

Nord:	Altra U.I.U.
Est:	Distacco
Ovest	Altra U.I.U.
Sud	Distacco

#### **2. DATI CATASTALI**

L' Immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova:  
Sez. SAM - Foglio 38 - Particella 249 – Sub 15 – Zona Cens. 3 - Categoria A/4 - Classe  
4 – Cons. vani 6,5 – Rend. € 1079,39 – via del Campasso, civ. 23, int. 11,  
Intestazione: \_\_\_\_\_ (all. 2).

#### **3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è compendio del fabbricato condominio di residenze, distinto dal civico 23 di via Campasso in Comune di Genova.  
La zona è periferica, a forte carattere popolare, comoda ai principali servizi pubblici, il caseggiato di tipo civile, si presenta in muratura portante in pietra e laterizio ed è composto da n° 6 piani f.t., con gli appartamenti serviti da un unico vano scale privo di ascensore (vedi fotografie n° 1-2-3).  
L'atrio come il vano scale si presentano in mediocre stato di manutenzione, con pavimentazione e gradini della scala in graniglia (vedi fotografia n° 2-3).  
Presenti inoltre impianto citofonico, montanti gas cittadino, collegamento alla fognatura comunale.



CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

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

#### **4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile in oggetto è ubicato al piano sesto dell'edificio, è adibito ad abitazione, ed è composto da 4 vani oltre un servizio igienico, cucina, un disimpegno, un piccolo ripostiglio ed un terrazzo posto a copertura raggiungibile dalle scale condominiali.

La Superficie commerciale è equivalente alla superficie lorda dell'appartamento di 81,7 mq c.a. + sup. terrazzo ragguagliata al 15% ( $58,9 \text{ mq ca} \times 15\%$ ) = 8,8 mq

**S commerciale = mq 81,7 + mq 8,8 = mq 90,5**

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione per le strutture interne e impianti

#### **DESCRIZIONE AMBIENTI INTERNI:**

**VANO 1:** (di 15,7 mq netti ca) soggiorno, si presenta con pavimento in ceramica monocottura (30x30), pareti intonacate e tinta lavabile, soffitto in tinta traspirante, presente una finestra in alluminio vetro singolo, portone di accesso al vano scala.

(vedi fotografia n° 4).

**VANO 2:** (di 14,7 mq netti ca) camera 1, si presenta con pavimento in ceramica monocottura (30x30), zoccolo in ceramica, soffitto in tinta traspirante, presente una finestra in alluminio vetro singolo. (vedi fotografia n° 5).

**VANO 3:** (di 11,6 mq netti ca) camera 2, si presenta con pavimento in ceramica monocottura (30x30), zoccolo in ceramica, soffitto in tinta traspirante, presente una finestra in alluminio vetro singolo.

**VANO 4:** (di 9,8 mq netti ca) camera 3, si presenta con pavimento in ceramica monocottura (30x30), zoccolo in ceramica, soffitto in tinta traspirante, presente una finestra in alluminio vetro singolo.

**VANO 5:** (di 6,2 mq netti ca) cucina, si presenta con pavimento in ceramica monocottura (30x30), rivestimento, per la sola porzione di cucina, in ceramica monocottura h. 150 cm c.a. (vedi fotografia n° 6).

**BAGNO:** (di 4,0 mq netti ca), si presenta con pavimento in ceramica monocottura (30x30), con rivestimento in ceramica fino ad una altezza di circa 200 cm c.a., soffitto in tinta traspirante, presenta una porta in legno e una finestra in pvc vetro doppio, presenti doccia, water, bidet e lavandino in ceramica (vedi fotografia n° 7).

**DISIMPEGNO** (di 1,34 mq netti ca) si presentano con pavimento in ceramica, zoccolo in ceramica, soffitto in tinta traspirante.





## CLAUDIO TIMOSSI

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

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

**TERRAZZO** (di 58,9 mq netti ca) si presentano con pavimento in piastrelle per esterni antigelive, parapetto in muratura (vedi fotografia n° 8).

### **FINITURE E IMPIANTI:**

<i>serramenti interni:</i>	le porte sono in legno in buono stato di conservazione
<i>serramenti esterni:</i>	infissi in alluminio vetro singolo in mediocre stato di conservazione, persiane in mediocre stato di conservazione.
<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>	impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo a gas con caloriferi in alluminio.
<i>impianto elettrico:</i>	sottotraccia, in mediocri condizioni senza certificazione.
<i>altre dotazioni:</i>	nessuna

### **5. REGOLARITA' EDILIZIA**

Il bene risulta edificato in data antecedente a quella di entrata in vigore della L. n. 1150/1942 (17.10.1942) e da ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Genova non risulta presente alcun Certificato di Agibilità.

La planimetria catastale depositata e dal sottoscritto reperita presso gli uffici del N.C.E.U. del Comune di Genova (all. 2) risulta non conforme allo stato dei luoghi in quanto è presente una suddivisione diversa tra locale cucina e bagno, tale difformità risulta amministrativamente facilmente sanabile con un importo di circa € 3.000,00, tali difformità data la lieve entità non inficiano il presente giudizio di stima.

### **6. STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile in oggetto risulta libero da contratti di locazione e occupato dalla esecutata e dal figlio (all. 8).

### **7. VINCOLI SULL'IMMOBILE**

Visto il Piano Comunale dei beni culturali e paesaggistici soggetti a tutela, al momento attuale, il bene in oggetto, di proprietà privata, risulta sottoposto alle disposizioni di



**CLAUDIO TIMOSSÌ**

**architetto**

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

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

tutela del D.lgs. 42/2004 Parte Seconda "Beni Culturali", con vincolo paesaggistico poiché ubicato all'interno di un area di notevole interesse pubblico (Bellezza d'insieme). Da certificazione rilasciata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria, e qui prodotta in allegato, non risulta trascritto alcun vincolo storico sull'immobile. (all. 5)

**8. PROVENIENZA**

Il bene è pervenuto ai Sig.ra \_\_\_\_\_ per averlo acquistato con atto a rogito Notaio Paolo Lizza di Genova del 22 Agosto 2007, repertorio numero 84150/22692, trascritto a Genova il 30 agosto 2007 al numero 21413 di Registro Particolare, dalla Signora \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ nel presente atto era indicato che il regolamento di condominio si trova allegato sotto la lettera "B" a rogito Notaio Rocco Ansaldo di Genova in data 18 aprile 1985, repertorio numero 165565 raccolta numero 14695, registrato a Genova il 6 maggio 1985 al numero 8725, ivi trascritto il 2 maggio 1985 al numero 7909 di Registro Particolare.

Il bene è pervenuto alla Signora \_\_\_\_\_ per averlo ereditato dal Signor \_\_\_\_\_ deceduto a \_\_\_\_\_ ove in vita era residente e domiciliato, il 23 gennaio 2006, il quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del notaio Edmondo Ansaldo di Genova in data 22 marzo 2006, repertorio numero 49563 raccolta numero 17829, registrato a Genova il 31 Marzo 2006 al numero 1108, con il quale testamento aveva devoluto l'immobile oggetto del presente atto alla signora \_\_\_\_\_ sopra generalizzata (la relativa dichiarazione di successione è stata registrata a Genova il 31 marzo 2006 al numero 49, volume 363, ivi trascritta il 7 giugno 2006 al numero 17107 di Registro Particolare ed accettata tacitamente con atto trascritto a Genova il 30 agosto 2007 al numero 21414 di Registro Particolare).

Al Signor \_\_\_\_\_ pervenne con atto a Rogito Rocco Ansaldo di Genova del 18 aprile 1985, trascritto a Genova il 2 maggio 1985 al numero 7909 di Registro Particolare.

**9. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il bene è provvisto di attestato di prestazione energetica APE n° 34033 del 09-07-2015 (all. 7)





## 10. TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI – IPOTECHE

### IPOTECHE

- Atto di mutuo a rogito Notaio Paolo Lizza di Genova del 22 agosto 2007, repertorio numero 84151/22693, iscritto a Genova il 30 agosto 2007 al numero 10739 di Registro Particolare, a favore Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, contro la Signora [redacted] a garanzia della somma di Euro 150.000,00, ipoteca iscritta per la somma di euro 300.000,00, scadenza anni 30.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso da Giudice di Pace di Genova in data 1 dicembre 2009, cronologico numero 2933/2009, iscritto a Genova il 30 aprile 2010, al numero 2748 di Registro Particolare, a favore del condominio di Via del Campasso civici 23-25, Genova (domicilio eletto presso l'Avv. Giancarlo Borneto, via Bacigalupo 4, Genova), contro la Signora [redacted] a Garanzia della somma di Euro 1155,54 ipoteca iscritta per la somma di Euro 2.300,00.

### TRASCRIZIONI

- Pignoramento immobiliare con notifica avvenuta in data 19 marzo 2015, cronologico numero 2296/2015, trascritto a Genova il 30 marzo 2015 al numero 5337 di Registro Particolare, a favore di Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, contro la Signora [redacted]

Aggiornamento Trascrizioni e iscrizioni 4 maggio 2015

### 11. 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 similari a quelle sopra descritte e localizzati nella stessa zona.

Analizzando anche i coefficienti minimi e massimi dell'OMI, (da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.400,00) in considerazione dell'avvenuto mutamento del mercato immobiliare attuale si ricavano i seguenti valori (inferiori a quelli previsti OMI):



## CLAUDIO TIMOSSÌ

architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

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

- Valori a mq oscillanti da €/mq 800 a €/mq 1.000,00
- Valori a vano oscillanti da €/vano 9.000,00 a €/vano 12.000,00

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 850,00 (euro ottocentocinquanta,00)
- €/vano 10.000,00 (euro diecimila,00)

La superficie commerciale dell'immobile è come già descritta di mq 90,5

L'immobile è poi composto da 6,5 vani catastali

$$a) S.com. \times €/mq = 90,5 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = € 76.925,00$$

(euro settantaseimilanovecentoventicinque,00)

$$b) N^{\circ} \text{ vani} \times €/v = 6,5 \times 10.000,00 \text{ €/v} = € 65.000,00$$

(euro sessantacinquemila,00)

$$V. m. = (a + b) / 2 = (€ 76.925,00 + € 65.000,00) / 2 = € 70.962,50$$

(euro settantamilanovecentosessantadue,50)

Quindi ad oggi il più probabile **valore venale**, da attribuire all'immobile è:

$$V.v. = € 70.962,50 \text{ (euro settantamilanovecentosessantadue,50)}$$

### 12. PREZZO BASE D'ASTA

In considerazione delle condizioni dell'immobile, ed in rapporto all'attuale mercato immobiliare si ritiene di applicare al valore venale complessivo sopra determinato un abbattimento del 10% per determinare il **prezzo base d'asta**.

$$P.b.a. = € 70.962,50 - 10 \% = € 63.866,25$$

**Prezzo base d'asta = € 63.866,25**

**(euro sessantatremilaottoscentosessantasei,25)**



**CLAUDIO TIMOSSÌ**

**architetto**

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova

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

Quanto sopra in adempimento al fiducioso incarico ricevuto  
si allegano:

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Documentazione catastale (all. 2)
- Raccomandata sopralluogo (all. 3)
- Copia atto di proprietà (all. 4)
- Stralcio Piano Comunale e Risposta Soprintendenza (all. 5)
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto (all. 6)
- Attestato di Prestazione Energetica (all. 7)
- Certificati di residenza (all. 8)

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

- Certificati ventennali ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

Genova 20/07/2015

*il C.T.U.*

Architetto Claudio Timossi

