CLAUDIO TIMOSSI
architetto

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

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Bianchi

R.E.: 153/14

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Contro

[redacted]

OGGETTO DELLA STIMA:

Lotto A – appartamento sito in Comune di Genova salita Costa Fredda civ. 17B int. 1 identificato al Catasto Fabbricati alla Sez. MOL, Foglio 9 – Particella 970 – Sub 1

Lotto B – posto auto sito in Comune di Genova salita Costa Fredda
identificato al Catasto Fabbricati alla Sez. MOL, Foglio 9 – Particella 975

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

RELAZIONE DEL C.T.U.

ALL'ILL.MO G.E. DOTT. BIANCHI

Il sottoscritto *Dott. Arch. Claudio Timossi* venne nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la stima dei beni pignorati sotto descritto al fine della determinazione del prezzo base dell'incanto e prestò giuramento di rito in data 8/10/2014, dinanzi alla S. Vs. Ill.ma che in tale occasione comunicò il seguente 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;

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;

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;

L'esperto dovrà indicare quali oneri o diritti altrui gravano sul beni; dovrà accertare se l'immobile è posseduto da soggetti estranei all'epoca in cui è cominciato il possesso, se esso è *sine titulo* e, quindi, se esso è idoneo a far maturare l'usucapione in favore del possessore; *il titolo* in base al quale i terzi posseggano l'immobile (acquisendo il contratto, di locazione, di comodato o altro); ove il bene risulti concesso in *locazione*, dovrà accertare, anzitutto se il contratto è stato stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata o registrata con indicazione della data (argomento valutabile ex art. 2923 cc per l'opponibilità del contratto all'aggiudicatario) e, quindi, dovrà verificare l'entità del canone pattuito (poichè l'acquirente finale non sarà tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia *inferiore di un terzo* al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni art. 2923 terzo comma cc);

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che 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 e 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 nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7. La formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno et eventuale aggiornamento catastale;

d) nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato , oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, il CTU proceda alle necessarie attività idonee a renderlo vendibile per il Professionista delegato;

e) accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando - presso il competente Ufficio IVA , acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);

f) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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 assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

g) Il perito dovrà altresì procedere alla redazione di APE

h) Il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima

Il G.E. ha fissato il termine per la consegna in 45 giorni prima dell'udienza del 11/02/15.
Il sottoscritto ha inviato la raccomandata all'esecutato (all. 3), comunicando per Lunedì 3 Novembre 2014 alle ore 15,00 la data del sopralluogo, il quale ha avuto esito positivo alla presenza della sig.ra [redacted]
Il sottoscritto ha condotto le ricerche per la verifica e gli accertamenti relativi all'immobile, accertando il certificato di Residenza degli esecutati (all. 6) e la situazione di vincoli presso la Sovrintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici (all. 5), verificando la rispondenza urbanistica presso gli Uffici del Comune di Genova (Servizio Edilizia Privata ed Ufficio Agibilità), reperendo presso gli Uffici del N.C.E.U., la visura e planimetria catastale (all. 2), presso la Conservatoria di Genova nota di trascrizione dell'atto originario e delle successioni (all. 4).

RELAZIONE DI STIMA

I beni in oggetto vengono trattati in due lotti:

Lotto A – appartamento sito in Comune di Genova salita Costa Fredda civ. 17B int. 1 identificato al Catasto Fabbricati alla Sez. MOL, Foglio 9 – Particella 970 – Sub 1

Lotto B – posto auto sito in Comune di Genova salita Costa Fredda
identificato al Catasto Fabbricati alla Sez. MOL, Foglio 9 – Particella 975

LOTTO A - Appartamento

A.1. CONFINI

Nord: Distacco
Est: Distacco
Sud: Altra U.I.U. int. 1,
Ovest: Atrio condominiale

A.2. DATI CATASTALI

L' Immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova:
Sez. MOL - Foglio 9 - Particella 970, graffato mapp. 971 – Sub 1 – Zona Cens. 5 - Categoria A/3 - Classe 4 – Cons. vani 3,5 – Rend. € 325,37 – salita Costa Fredda n 17B interno 1 Piano T , Intestazione: [redacted] (3/6), [redacted] (1/3), [redacted] (1/3), [redacted] (1/3)

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

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è di compendio del fabbricato condominio, distinto dal civico 17B di salita Costa Fredda in Comune di Genova.

La zona è semiperiferica rispetto al centro, ma comoda al casello autostradale di Genova Est così come ai principali servizi pubblici. Il caseggiato di tipo civile, edificato intorno agli anni 70 con agibilità nell'anno 1971 si presenta con struttura in ca e tamponamenti in muratura ed è composto da n° 4 piani f.t., con gli appartamenti serviti da un unico vano scale con ascensore.

L'atrio come il vano scale si presentano in buono stato di manutenzione, con pavimentazione in marmo così come il lambrino e i gradini della scala.

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

A.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile di proprietà degli esecutati è ubicato al piano terreno, è adibito ad abitazione, ed è composto da 2 vani oltre un servizio igienico, corridoio, angolo cottura e un terrazzo.

La Superficie commerciale è equivalente alla superficie lorda 61,5mq + sup. terrazzo ragguagliata al 40% (26,5mq x 40%) mq 10,6

S commerciale = mq 61.5 + mq 10,6 = mq 72.1

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

DESCRIZIONE AMBIENTI INTERNI:

VANO 1: (di 15 mq netti ca) soggiorno, si presenta con pavimento in palladiana di marmo, zoccolo in marmo, pareti intonacate e tinta lavabile, soffitto in tinta traspirante, presenta una portafinestra in legno vetro singolo quale accesso al terrazzo (vedi fotografia n°2).

VANO 2: (di 16,9 mq netti ca) camera, si presenta con pavimento in palladiana di marmo, zoccolo in marmo, pareti intonacate e tinta lavabile, soffitto in tinta traspirante, presenta un porta in legno tamburato ed una finestra in legno vetro singolo (vedi fotografia n° 3).

VANO 3: (di 3.8 mq netti ca) cucinino, si presenta con pavimento in palladiana di marmo, zoccolo in marmo, pareti rivestite per una altezza di 160 cm circa con piastrelle

in gres 15x15 e per la restante porzione intonacate e tinta lavabile, soffitto in tinta traspirante, presenta una porta in legno scorrevole ed una finestra in legno vetro singolo (vedi fotografia n°4).

BAGNO: (di 5,9 mq netti ca), si presenta con pavimento in ceramica, rivestimento h 160, soffitto in tinta traspirante, presenta un porta in legno tamburato ed una finestra in legno vetro singolo, presenti vasca, water, bidet e lavandino in ceramica (vedi fotografia n° 5).

CORRIDOIO/INGRESSO (di tot. 10,6 mq netti ca) si presentano con pavimento palladiana di marmo, zoccolo in marmo, soffitto in tinta traspirante, presenta portoncino d'ingresso (vedi fotografia n°6).

GIARDINO (di 23,5 mq netti ca) si presenta in parte pavimentato con piastrelle in ceramica antigeliva, ringhiera in ferro, il tutto in buone condizioni di mantenimento (vedi fotografia n°7).

FINITURE E IMPIANTI:

serramenti interni:	le porte sono in legno tamburato in buono stato di conservazione
serramenti esterni:	infissi in legno vetro singolo in buono stato di conservazione, tapparelle in plastica in buono stato di conservazione.
impianto idraulico:	allacciamento all'acquedotto municipale in buono stato di manutenzione
impianto sanitario:	allacciato alla fognatura pubblica in buono stato di manutenzione
impianto termico:	riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio.
impianto elettrico:	sottotraccia, in buono condizioni
altre dotazioni:	nessuna

A.5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio risulta realizzato con Concessione Edilizia prot. LL.PP 286/71 del 2/08/1971, presenta certificato di agibilità n° 267 del 23/2/1978 (all.9), non risultano effettuate modifiche dopo la data di realizzazione e la planimetria catastale depositata è conforme allo stato dei luoghi.

A.6. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta locato al Sig. [redacted] con contratto 3+2 anni stipulato in data 01 Agosto 2012 (all. 10)

A.7. VINCOLI SULL'IMMOBILE

Da certificazione rilasciata dalla *Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria*, e qui prodotta in allegato (all. 5) non risulta trascritto alcun vincolo sull'immobile.

A.8. PROVENIENZA

Il bene è pervenuto ai Sig.ri [redacted], [redacted], [redacted] da successione di [redacted] trascritta presso la Conservatoria di Genova il 25/02/2010 ai nn. [redacted] (all. 4).

A.9. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è provvisto di attestato di prestazione energetica APE n° 73077 del 05/12/2014, protocollo invio PG/2014/0232617 (all. 8).

A.11. STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE (LOTTO A)

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, presso L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

valori a mq oscillanti da *€/mq 1.500,00* a *€/mq 2.200,00*

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 similari, 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 1.800,00 (euro milleottocento,00)
- €/vano 37.500,00 (euro trentasettemilacinquecento,00)

La superficie commerciale dell'immobile è come già descritta di mq 72,1

L'immobile è poi composto da 3,5 vani catastali

a) S.com. x €/mq = 72,1 mq x 1.800,00 €/mq = € 129.780,00
(euro centoventinovemilasettecentoottanta,00)
b) N° vani x €/v = 3,5 x 37.500,00 €/v = € 131.250,00
(euro centotrentunomiladuecentocinquanta,00)
V. m.= (a + b)/2 = (€ 129.780,00 + € 131.250,00) /2 = € 130.515,00

Quindi ad oggi il più probabile **valore venale**, da attribuire all'immobile è:
V.v.= € 130.515,00 (euro centotrentamilacinquecentoquindici,00)

La quota indivisa pervenuta agli esecutati per 5/6, risulta: €108.762,50

Visto lo stato di occupazione dell'immobile che risulta locato sino alla data del 31/07/2017 si abbatte il valore venale prima ricavato del 20% pertanto:
V.v. app. locato: € 130.515,00 – 20 % = € 104.412,00

Valore Venale app. locato = € 104.412,00
(euro centoquattromilaquattrocentododici,00)

LOTTO B – Posto auto esterno

B.1. CONFINI

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

B.2. DATI CATASTALI

L' Immobile oggetto della stima risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Genova:
Sez. MOL - Foglio 9 - Particella 975 – Zona Cens. 5 - Categoria C/6 - Classe 1 – Cons. 9 mq – Rend. € 39,04 – salita Costa Fredda n 17B interno 14 ,Intestazione: [redacted] con sede in Genova (errata)

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

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è di compendio del fabbricato condominio, distinto dal civico 17B di salita Costa Fredda in Comune di Genova.

La zona è semiperiferica rispetto al centro, ma comoda al casello autostradale di Genova Est così come ai principali servizi pubblici. Il caseggiato di tipo civile, edificato intorno agli anni 70 con agibilità nell'anno 1971 si presenta con struttura in ca e tamponamenti in muratura ed è composto da n° 4 piani f.t., con gli appartamenti serviti da un unico vano scale con ascensore.

L'atrio come il vano scale si presentano in buono stato di manutenzione, con pavimentazione in marmo così come il lambrino e i gradini della scala.

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

B.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile di proprietà degli esecutati è ubicato al piano terreno, è adibito a posto auto scoperto. (vedi fotografia n° 8).

La Superficie commerciale è equivalente alla superficie lorda 9 mq

S commerciale = mq 9

B.5. REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio risulta realizzato con Concessione Edilizia prot. LL.PP 286/71 del 2/08/1971, presenta certificato di agibilità n° 267 del 23/2/1978 (all.9).

Si precisa, che risulta ancora da volturare la titolarità del bene presso l'Agenzia del Territorio pertanto non è stato possibile reperire la planimetria catastale.

B.6. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto non risulta locato

B.7. VINCOLI SULL'IMMOBILE

Da certificazione rilasciata dalla *Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria*, e qui prodotta in allegato (all. 5) non risulta trascritto alcun vincolo sull'immobile.

B.8. PROVENIENZA

Si precisa che il bene risulta indicato nell'atto originario di compravendita del 1980 dove i Sigg. [redacted] e [redacted] rispettivamente genitori e nonni degli esecutati compravano i beni in oggetto dalla [redacted] (all. 4), ma in seguito, il citato posto auto, non veniva inserito nelle successioni postume (infatti la titolarità nelle visura catastale non risulta corretta) Pertanto ad oggi si necessita di una revisione delle successioni per regolarizzare la situazione.

B.9. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene non necessita di attestato di prestazione energetica APE.

B.10. STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE (LOTTO B)

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, presso L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

valori a mq oscillanti da *€/mq 1.100,00* a *€/mq 1,550,00*

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 similari, fatte le dovute proporzioni e stabilita una scala di valori comparativi nell'ambito dell'attuale mercato immobiliare, ritiene che il valore in comune commercio oggi da attribuire all'immobile sia il seguente:

- Posto auto 13.000,00 (euro tredicimila,00)

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

V.v.= € 13.000,00 (euro tredicimila,00)

La quota indivisa pervenuta agli esecutati per 5/6, risulta: €10.833,33

CLAUDIO TIMOSSI
architetto
N° 1707 Albo degli Architetti di Genova
www.timossiarchitetto.it

PREZZO BASE D'ASTA complessivo dei lotti A e B

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.**

Lotto A + Lotto B = € 104.412,00 + € 13.000,00 = € 117.412,00

P.b.a. = € 117.412,00 – 10 % = € 105.670,80
(euro centocinquemilaseicentosettanta,80)

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI dei lotti A e B

Come da relazione notarile agli immobili in oggetto risultano le seguenti formalità:

- Trascrizione: Successione num. 361, vol.9990, trascritta a Genova il 25/02/2009 nn. 6660/4587.
- Trascrizione: Successione num. 13, vol.304, trascritta a Genova il 08/01/2007 nn. 617/354.
- Trascrizione: Atto compravendita trascritto a Genova il 07/08/1980 nn. 20348/15360
- Trascrizione: Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 18/03/2014 nn. 5986/4718
- Trascrizione: Domanda giudiziale rinunzia eredità trascritta a Genova il 09/07/2012 ai nn. 20040/15889.
- Trascrizione: Dichiarazione fallimento trascritta a Genova il 20/03/2012 ai nn. 8661/6873.
- Iscrizione: Ipoteca volontaria iscritta a Genova il 05/12/2000, ai nn.34376/8100

Quanto sopra in adempimento al fiducioso incarico ricevuto
si allegano:

- Documentazione fotografica (all. 1)
- Documentazione catastale (all. 2)
- Raccomandata sopralluogo (all. 3)
- Nota Trascrizione atto e successioni (all. 4)

CLAUDIO TIMOSSI
architetto
N° 1707 Albo degli Architetti di Genova
www.timossiarchitetto.it

- Risposta Soprintendenza Beni Architettonici (all. 5)
- Certificato di residenza degli esecutati (all. 6)
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto (all. 7)
- Attestato di Prestazione Energetica (all. 8)
- Certificato agibilità (all. 9)
- Contratto locazione (all. 10)

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

- certificati ventennali ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

Genova 09/12/2014

il C.T.U.
Architetto Claudio Timossi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA - LA SPEZIA
Dott. Arch. CLAUDIO TIMOSSI n° 1707