

Clelia Tuscano Architetto  
Via Bettolo 9/2 - 16031 Bogliasco(GE)  
Tel. 010.3470150 cell.3396354434  
clelia.tuscano@gmail.com  
clelia.tuscano@archiworldpec.it  
c.f. TSCCLL60B54D969E P.IVA03884540109

**R.E. 479/ 2017**

**riunita con R.E. 202/2018**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII° Civile

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura di espropriazione immobiliare n. 479 / 2017 cui è stata**

**riunita la procedura n. 202/2018**

**G.E. Dott. A. BALBA**

Procedente:

- **OPERA PIA CONSERVATORIO FIESCHI** rappresentato e difeso dall' Avv. G. MOIZO
- **CONDOMINIO VIA CORNIGLIANO 54** rappresentato e difeso dall' Avv. S. PALAZZO

Debitore:

- Sig.ra XXXXX XXXXX

=====  
**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

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
  2. CONCLUSIONI DEFINITIVE
    - 2.1 Quota di proprietà del bene pignorato
    - 2.2 Regime patrimoniale dell'esecutata
    - 2.3 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, provvedimenti di assegnazione della casa familiare al coniuge, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, domande giudiziali)
    - 2.4 Stato di possesso del bene
    - 2.5 Valore del bene pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati
    - 2.6 Criticità
    - 2.7 Verifica degli adempimenti previsti dal C.P.C.
  3. DATI TECNICI E DIMENSIONALI - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
    - 3.1 Identificazione catastale e regolarità catastale
    - 3.2 Confini
    - 3.3 Regolarità edilizia ed urbanistica
    - 3.4 Attestato di prestazione energetica
    - 3.5 Descrizione del contesto
    - 3.6 Descrizione analitica dell'appartamento
  4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
  5. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE
    - 5.1 Oneri condominiali
    - 5.2 Oneri di regolarizzazione edilizia
    - 5.3 Oneri di regolarizzazione catastale
    - 5.4 Vincolo storico artistico
    - 5.5 Regolamento di condominio
  6. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA
  7. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.
- 
-

## **1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**PIENA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN GENOVA, AL TERZO PIANO DEL CIVICO 54 DI VIA CORNIGLIANO, DISTINTO DAL NUMERO INTERNO 13 COMPRENDE TRE VANI OLTRE A CUCINA, BAGNO, INGRESSO, DISPENSA E POGGIOLO.**

## **2. CONCLUSIONI DEFINITIVE**

**2.1 QUOTA DI PRORPIETA' DEL BENE PIGNORATO:** intera proprietà.

NOTA: L'atto di pignoramento relativo al procedimento n. 479/2017 R.E. trascritto il 23/06/2017 colpisce la nuda proprietà del bene sopra descritto, mentre l'atto di pignoramento relativo al procedimento n. 202/2018 R.E. trascritto il 15/03/2018, riunito al proc. n. 479/2017 R.E. con ordinanza del 29/03/2018, colpisce l'intera proprietà del bene sopra descritto.

Si procede alla stima dell'intera proprietà dell'immobile in quanto l'usufrutto a favore della signora Demetria MARCELLO, nata a Tiana (NU) il 22/12/1932, è stato dichiarato estinto con la morte dell'usufruttuaria, avvenuta in data 28/12/2007, con sentenza del 02/12/2009 n. 4317/2009 R.G. 6030/08 sez III civile Tribunale di Genova (allegato A); l'usufrutto era stato acquistato con atto in data 21/12/1995 a rogito Dott. Marco Jommi, rep. n. 56962 (allegato B), e in seguito pignorato dal Servizio Riscossione Tributi SANPAOLO RISCOSSIONI GENOVA S.P.A. e devoluto allo Stato in data 04/06/2002 con provv. del Giudice dell'esecuzione n. 4725/1997 del Tribunale di Genova.

**2.2 REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATA.** Al momento dell'acquisto del bene, avvenuto in data 21/12/1995, l'esecutata era di stato civile libero, in quanto in data 30/05/1992 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio precedentemente contratto in data 30/01/1983 con sentenza emessa dal Tribunale di Genova sotto il n. 445, parte II, serie C anno 1992 e non risultano annotati successivi atti di matrimonio nell'estratto dell'atto di nascita (allegato C).

### **2.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Ipotecche: si conferma che non risultano iscritte ipoteche nel ventennio antecedente il pignoramento, come da certificato ipocatastale depositato dalla parte procedente: dalle visure effettuate dalla sottoscritta in data 04/07/2018 (allegato D) risultano altre iscrizioni, tutte cancellate.

#### Pignoramenti

- 23/06/2017 R.P. n. 13562 – trascrizione di pignoramento immobiliare a favore di OPERA PIA CONSERVATORIO FIESCHI con sede in Genova contro XXXXX XXXXX per la nuda proprietà del bene.

- 15/03/2018 R.P. n. 6809 – trascrizione di pignoramento immobiliare a favore di CONDOMINIO VIA CORNIGLIANO 54 con sede in Genova per un credito di Euro 3.466,91 contro XXXXX XXXXX per la piena proprietà del bene (allegato N).

Dalle visure effettuate dalla sottoscritta in data 04/07/2018 (allegato D) risultano altre trascrizioni, tutte cancellate.

Provvedimenti di assegnazione della casa familiare al coniuge: nessuno.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

Domande giudiziali: nel certificato rilasciato dal Tribunale di Genova in data 05/07/2018 (allegato E) sono elencate undici cause, tutte definite.

**2.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE.** L'immobile è attualmente in possesso dell'esecutata, alla cui presenza è stato effettuato l'accesso in data 12/04/2018 insieme alla Dott.ssa Renata BALDINI di SO.VE.MO e all'arch. V. Lelli, incaricata dalla sottoscritta di redigere la certificazione energetica.

**2.5 VALORE DEL BENE PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI.** Con riferimento al punto 6 della relazione, la

sottoscritta ha stimato come più probabile valore di mercato dell'immobile a lavori completati il prezzo di € 64.995,00, cui ha detratto l'importo per il completamento dei lavori stimato in € 5.600,00, i debiti nei confronti del condominio per € 2.501,85 ed ha infine operato un abbattimento del 15% per le modalità di vendita e la mancata garanzia sui vizi occulti. Il prezzo base d'asta per la vendita dell'immobile così ottenuto è di € 48.360,00 (quarantottomilatrecentosessanta).

**2.6 CRITICITA'.** Non sono state rilevate criticità relative al bene, in particolare alla sua commerciabilità o alla sua regolarizzabilità.

### **2.7 VERIFICA DEGLI ADEMPIMENTI PREVISTI DAL C.P.C. .**

Il creditore procedente ha depositato la documentazione prevista dall'art. 567 C.P.C.

Non risultavano creditori iscritti, né comproprietari né sequestranti cui notificare il pignoramento.

## **3. DATI TECNICI E DIMENSIONALI - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E REGOLARITA' CATASTALE**

Dati catastali. I dati catastali risultanti dalla visura acquisita dalla sottoscritta in data 12/03/2018 (allegato F) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento: sez. COR foglio 79, particella 193, subalterno 54, cat. A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 86 mq, superficie catastale escluse aree esterne mq 85, rendita Euro 555,19; Via Cornigliano 54, piano 3.

Nella visura catastale l'immobile è intestato a XXXXX XXXXX per la piena proprietà.

Planimetria catastale. La planimetria catastale (allegato G) acquisita in data 15/3/2018 dall'Agenzia delle Entrate, è stata presentata in data 30/12/1939 e corrisponde allo stato dei luoghi rilevato nell'accesso del 12/04/2018.

Regolarità catastale. L'immobile è regolare sotto il profilo catastale; non sono necessarie pratiche di aggiornamento o di variazione rispetto alle risultanze del N.C.E.U. – Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

**3.2 CONFINI.** L'unità immobiliare confina a nord con i muri perimetrali su via Cornigliano, ad est con muri perimetrali, a sud con interno n.14 e vano scala, ad ovest con interno n.12.

**3.3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.** Presso il Comune di Genova non risulta siano state presentate pratiche edilizie, se non il progetto di costruzione del fabbricato n. 538/1930, presentato in data 20/12/1930. Poiché, come si è detto, la planimetria catastale presentata in data 30/12/1939 corrisponde allo stato dei luoghi, si considera l'immobile regolare sotto il profilo edilizio.

Agibilità. Nella banca dati del Comune di Genova non risulta alcun provvedimento che decreti l'abitabilità o l'agibilità dell'edificio, ma si considera che esso sia agibile, in quanto edificato anteriormente all'entrata in vigore del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 che all'art. 221 ha reso obbligatoria la richiesta di abitabilità.

**3.4 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.** L'immobile ricade nella classe di prestazione energetica globale **G**, secondo quanto certificato nell' Attestato di Prestazione Energetica n. 07201825205 del 04/07/2028 allegato alla lettera H, a firma dell'Arch. Valeria Lelli, da me incaricato.

**3.5 DESCRIZIONE DEL CONTESTO.** Il bene oggetto di vendita è nel Comune di Genova, al terzo piano del condominio sito in Via Cornigliano al civico numero 54, distinto dal numero interno 13.

La posizione è molto ben servita dai mezzi pubblici; la stazione di Genova Cornigliano si trova a poche centinaia di metri; il casello autostradale di Genova Aeroporto, e l'aeroporto stesso si trovano nel raggio di due chilometri.

Dopo la chiusura dell'industria siderurgica, il quartiere ha avuto un ricambio di popolazione; il suo futuro assetto dipenderà dall'uso cui verranno convertite le aree dell'ex acciaieria ILVA.

La nuova strada di scorrimento a mare sulla prosecuzione di Lungomare Canepa ha ridotto notevolmente il transito dei mezzi pesanti sulla Via Cornigliano; il concorso di idee per una nuova sistemazione degli spazi aperti bandito dal Comune, è al momento di incerta realizzazione.

Il fabbricato è stato edificato negli anni '30, con garbo decoro. La facciata principale decorata con bugnato al piano terreno, poggioni con colonnine in cemento, paraste con capitelli e il cornicione presenta una grande sguscia curva. L'ingresso del palazzo presenta stucchi a soffitto, e il vano scala nei sovrapporta.

L'edificio conta 6 piani, ha impianto di ascensore, è in muratura portante con tetto piano. Dall'atto di provenienza, dalla planimetria catastale e dalla dichiarazione dell'esecutata l'appartamento non risulta avere accessori indiretti (cantina, posto auto,...).

**3.6 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO.** L'appartamento ha un'altezza utile interna di m 3,15; non è al momento dotato di impianto di riscaldamento degli ambienti né dell'acqua calda: l'impianto sarebbe autonomo, ma la calderina a gas è smontata, non in opera. Sono stati eseguiti lavori di manutenzione (rasature tinteggiature e pistrellature), al momento non conclusi e non in corso.

L'impianto idrico è parziale: l'esecutata vive in condizione di grave disagio, senza il lavabo, con un'unica utenza di acqua fredda con tubo flessibile comune alla cucina e bagno.

L'impianto elettrico è stato aggiornato, ma non è certificato.

Per poter abitare l'appartamento è necessaria l'esecuzione dei seguenti lavori, stimati sinteticamente come di seguito esposto:

	<b>Euro</b>
- impianto idrico: adduzione acqua calda /fredda e scarico del lavabo, bidet e lavello cucina, sciacquone del vaso e fornitura dei sanitari	1.600,00
- impianto gas dal contatore alla calderina e ai fornelli; certificazione	400,00
- impianto elettrico: revisione e certificazione	500,00
- impianto di riscaldamento: fornitura e posa di 5 termosifoni (tre collegamenti già fatti, solo ev. modifica interasse); allacci e posa in opera della calderina	1.800,00
- muratura: piastellatura bagno, chiusura buco fra cucina e bagno, rifinitura del parapetto finestra camera d'angolo, assistenza agli impianti	<u>1.300,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b><u>5.600,00</u></b>

I pavimenti sono quelli originali, in graniglia, le stanze affacciate su via Cornigliano presentano stucchi a soffitto, le finestre sono in alluminio, le persiane in legno, in condizioni precarie, non ci sono porte interne, ad eccezione dell'aperta del ripostiglio.

La camera d'angolo ha una porta finestra con un piccolo poggiolo sulla via Cornigliano.

	superficie netta	coeff. % commerciale	superficie esposizione	condiz. manut.
ingresso	10,20	100	vano cieco	medie
ripostiglio	3,30	100	vano cieco	medie
camera su via Cornigliano	11,94	100	nord	buone
camera d'angolo	17,65	100	nord es est	medie
corridoio	4,26	100	vano cieco	medie
cucina	9,65	100	est	lavori in corso
bagno	3,50	100	est	lavori in corso
camera su distacco	<u>11,87</u>	100	est	medie
	<b><u>72,37</u></b>			
superficie lorda	85,97		85,97	
poggiolo	2,30	30	<u>0,69</u> nord	medie
			<b><u>86,66</u></b>	

La superficie lorda commerciale comprensiva dei muri perimetrali e dei muri di confine fino alla mezzeria calcolata dalla sottoscritta è di mq 86,66 (assimilabili agli 85,97 della superficie virtuale catastale indicata nella visura).

La documentazione fotografica è allegata alla lettera I.



#### **4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

La signora XXXXX XXXXX è al momento presente proprietaria per intero dell'immobile.

Alla signora XXXXX XXXXX la nuda proprietà dell'immobile pervenne con atto di compravendita del 21/12/1995 a rogito Dott. Marco Jommi, Notaio in Genova, rep. n. 56962 (allegato B), trascritto il 03/01/1996 R.P. n. 170, registrato a Genova in data 29/12/1995 al n. 12348, per acquisto fattone dai signori Silvio CANEPA, nato a Genova l'11/10/1921 e Maria Gemma CANEPA, nata a Genova il 24/11/1918, cui la proprietà dell'immobile pervenne in data anteriore al ventennio per successione legittima dal padre CANEPA Enrico fu Stefano, deceduto in Genova San Pier D'Arena il 06/01/1938 (denuncia di successione registrata il 12/07/1938 n.79, certificato trascritto il 03/08/1938 R.P. n. 5395).

Con sentenza n. 4317 del 2/12/2009 (allegato A) il Giudice del procedimento R.G. 6030/2008 promosso da XXXXX XXXXX contro Agenzia del Demanio ha dichiarato l'usufrutto a favore di MARCELLO Demetria, nata a Tiana (NU) il 22/12/1932, estinto il 28/12/2007, data della morte dell'usufruttuaria stessa, e dichiarato XXXXX XXXXX piena proprietaria dell'immobile. La sentenza non risulta trascritta.

La signora Demetria MARCELLO, aveva acquistato l'usufrutto generale vitalizio dell'immobile contestualmente all'acquisto della nuda proprietà da parte dell'esecutata e con il medesimo atto di compravendita del 21/12/1995 a rogito Dott. Marco Jommi, Notaio in Genova, rep. n. 56962 (allegato B); successivamente l'usufrutto era stato pignorato dal Servizio Riscossione Tributi SANPAOLO Riscossioni Genova S.p.A. e devoluto allo Stato con Provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Genova in data 04/06/2002 nel procedimento R.E. 4725/1997.

#### **5. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE**

**5.1 ONERI CONDOMINIALI.** L'amministratore del Condominio, Dott. Michele Palazzo (Studio Palazzo tel. 010 5705652, mail studiopalazzo@yahoo.it, via E. Baroni 4/5) ha trasmesso il rendiconto del periodo 01/01/2017 al 31/12/2017 (allegato L) in cui è evidenziato un debito di € 2.779,98 e una quota di competenza di spese di esercizio 2017 di € 1.356,58 a carico dell'interno

13.

Nel preventivo di bilancio per l'esercizio 2018 (allegato L) la quota di competenza è di € 1.145,27, diviso in quattro rate di cui tre già scadute.

Si considera un debito complessivo per gli esercizi 2017 e 2018 di € **2.501,85 duemilacinquecentouno/85..**

**5.2 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** nessuno; l'immobile è regolare sotto il profilo edilizio.

**5.3 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** nessuno.

**5.4 VINCOLO STORICO- ARTISTICO:** il fabbricato 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).

**5.5 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.** Il regolamento di condominio (allegato M) non evidenzia servitù o vincoli particolari, se non all'art. 5.6 il divieto di "tenere cani, gatti o altri animali che arrechino disturbo o molestie ai vicini", se inteso in maniera restrittiva.

## 6. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Criteria di stima e fonti di informazione. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: sulla base di una ricerca di mercato, la sottoscritta ha individuato come più probabile valore unitario di mercato un valore di 750,00 Euro/mq tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare; ha poi operato una detrazione dovuta alla necessità di eseguire alcune opere per poter abitare l'appartamento.

La sottoscritta ha inoltre consultato i valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per abitazioni di tipo economico (cat. A/3) della zona di Cornigliano nel secondo semestre 2017 riportano un valore minimo di 780,00 €/mq ed un valore massimo € 1.100,00 €/mq.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 86,66, valore unitario 750,00 €/mq.

$\text{mq } 86,66 \times \text{€/mq } 750,00 = \text{€ } 64.995,00$  **(sessantaquattromilanovecentonovanacinque) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.**

Al valore di mercato occorre detrarre i debiti nei confronti del condominio relativo agli ultimi due esercizi (€2.501,85 punto 5.1) e il costo stimato delle opere valutato in €5.600,00 (vds. punto 3.6 della presente relazione):

$$\text{€ } 64.995,00 - \text{€ } 2.501,85 - 5.600,00 = \text{€ } 56.893,15$$

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 15%:

$$\text{€ } 56.893,15 - 15\% = \text{€ } 48.359,18 \text{ da arrotondarsi in € } 48.360$$
 **(quarantottomilatrecento-sessanta) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Via Cornigliano civ. 54 int. 13.**

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

- In data 09/03/2018 ho prestato il giuramento di rito;
- In data 12/03/2018 ho acquisito la visura catastale;
- In data 15/03/2018 ho acquisito la planimetria catastale;
- in data 10/05/2018 ho contattato telefonicamente l'Amministratore del Condominio (Studio Palazzo) e inviato mail con richiesta eventuali debiti condominiali;
- in data 12/04/2018, a seguito di ripetuti contatti telefonici con SO.VE.MO., ho effettuato l'accesso all'immobile alla presenza della Dott.ssa Renata BALDINI di SO.VE.MO e all'arch. V. Lelli;
- in data 16/05/2018 ho ricevuto la documentazione dall'Amministratore Dott. Michele Palazzo;

- in data 04/04/2018 ho verificato l'esistenza di pratiche edilizie presentate sull'immobile, la data di costruzione del fabbricato e ricercato l'agibilità;
- in data 20/06/2018 ho acquisito la sentenza n. 4317 del 2/12/2009 presso il Tribunale di Genova;
- in data 04/07/2018 ho acquisito dal Comune di Oristano le informazioni necessarie per definire il regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto dell'immobile;
- in data 04/07/2018, dopo un accesso in data 20/06/2018, ho richiesto presso il Ruolo Generale del Tribunale di Genova l'esistenza di domande giudiziali attinenti alla procedura di E.I. 479/2016;
- in data 04/07/2018 ho effettuato visure ipocatastali;
- in data 16/07/2018 ho ritirato la certificazione del Tribunale di Genova circa l'esistenza di domande giudiziali;

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, 27/08/2018

Clelia Tuscano



The image shows a blue diamond-shaped professional stamp for Clelia Tuscano, an architect (ARCHITETTO) with registration number N° 1400. The stamp includes the text 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI' and 'PROFESSIONE PUBBLICATA'. A handwritten signature in black ink is written over the bottom right portion of the stamp.

#### ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- AA) Perizia estimativa privacy;
- A) Sentenza 2/12/2009 proc. 6030 R.G. Tribunale di Genova;
- B) Atto di provenienza 21/12/1995 a rogito Dott. Marco Jommi, rep. n. 56962;

- C) Estratto atto di nascita con annotazione matrimoni;
- D) Visura ipocatastale;
- E) Certificato domande giudiziali;
- F) Visura catastale;
- G) Planimetria catastale;
- H) Attestato di Prestazione Energetica;
- I) Documentazione fotografica;
- L) Documenti Amministrazione Condominio Via Cornigliano 54;
- M) Regolamento di Condominio;
- N) Nota di trascrizione pignoramento proc. 202/2018 R.E. .