

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. 227 / 2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII°
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare n. 227 / 2016

G.E. Dott. Mirko PARENTINI

Procedente:

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** rappresentata e difesa dall' Avv. F.
Oronzo

contro:

=====
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 del bene immobile oggetto della vendita.
 - 1.1. Superficie.
 - 1.2. Superficie virtuale.
 - 1.3. Identificativi catastali.
 - 1.4. Regolarità catastale.
 - 1.5. Confini.
 - 1.6. Certificazione energetica.
2. Descrizione del bene.
3. Attuali e precedenti proprietari.
4. Stato di possesso.
5. Vincoli ed oneri giuridici
 - 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.
 - 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
 - 5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.
 - 5.4 Altri oneri.
6. Regolarità edilizia.
7. Inquadramento urbanistico e vincoli.
8. Divisibilità del bene.
9. Valutazione del prezzo base d'asta.
10. Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.



RELAZIONE DI STIMA

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

La certificazione depositata dalla Parte procedente a firma della Dott.ssa Maria Pantalone Balice, Notaio in Alba Adriatica (TE), certifica le formalità iscritte e trascritte relativamente all'immobile pignorato nel ventennio anteriore al 5/5/2016, data di trascrizione del pignoramento. I dati ivi esposti sono coerenti e appaiono completi.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Il bene oggetto della vendita è individuato come segue:

PIENA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI GENOVA, AL PRIMO PIANO DEL FABBRICATO CIVICO N. 2 (DUE) DI VIA P. PASTORINO, DISTINTO DAL NUMERO INTERNO 2 (DUE) DELLA SCALA A, COMPRENDE UN AMPIO VANO DI INGRESSO/ SOGGIORNO, TRE CAMERE, CUCINA, BAGNO E RIPOSTIGLIO.

1.1 Superficie:

La superficie lorda catastale indicata nella visura, comprensiva dei muri perimetrali fino allo spessore di cm 50 e della metà dei muri comuni con altre proprietà, misura mq 85.

1.2 Calcolo superficie virtuale:

Poiché non esistono pertinenze, la superficie virtuale commerciale dell'appartamento coincide con la superficie lorda catastale, cioè mq 85.

1.3 Identificativi catastali. I dati catastali risultanti dalla visura effettuata presso il N.C.E.U. dalla sottoscritta in data 4/11/2016 (allegato A) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento: sezione BOL, foglio 18, particella 22, subalterno 6, zona cens. 4, cat. A/4, classe 4, vani 6, sup. catastale 85 mq, rendita Euro 371,85; Via P. Pastorino n. 2 piano 1 interno 2, scala A; l'immobile risulta intestato all'esecutato.

1.4 Regolarità catastale.

La planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, presentata in data 13/12/1939



(allegato B), corrisponde a quanto riscontrato nell'accesso effettuato in data 3/10/2016 a meno di una modesta modifica delle partizioni fra cucina e bagno per allargare del bagno.

1.5 Confini. La proprietà confina: a nord con distacco dal civ. 4 di via P. Pastorino, ad est con la via P. Pastorino, a sud con l'appartamento int. 1 della stessa scala e con vano scala, ad ovest con l'appartamento int. 3 della scala B dello stesso civico.

1.6 Certificazione energetica. L'immobile ricade in classe F, come da Attestato di Prestazione Energetica n. 0720 1655474 del 23/12/2016 allegato alla lettera C, redatto dall'arch Valeria Lelli da me incaricato.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento si trova in un caseggiato edificato presumibilmente negli anni '20 del '900, sulla via Pasquale Pastorino, la principale arteria commerciale del quartiere di Bolzaneto, sull'asse principale della Valpolcevera. L'edificio è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici ed in auto; la disponibilità di parcheggio è limitata.

La facciata presenta decori architettonici di carattere neoclassico, ed è movimentata da due corpi aggettanti, uno dei quali protegge le finestre dell'appartamento interno 2, che si trova al primo piano. Il palazzo è in muratura portante, non è dotato di impianto di ascensore.

Gli appartamenti sono distribuiti da due vani scala. L'unità immobiliare interno numero 2 è affacciata sulla via P. Pastorino, e sul percorso carrabile che costituisce il distacco dal palazzo distinto dal civico numero 4 della stessa via.

L'unità immobiliare è composta da un ampio vano destinato a ingresso/ soggiorno affacciato sulla via Pastorino, tre camere di superficie compresa fra 9,5 e 10 mq circa, una cucina, un bagno, un ripostiglio e il disimpegno. Non ci sono pertinenze.

L'altezza interna misura 3,30 metri; attualmente l'altezza del disimpegno davanti al ripostiglio è di m 2,41, e l'altezza del bagno e del disimpegno antistante il bagno è di circa m 2,26.

Le finestre sono in legno, i pavimenti in ceramica, ad eccezione del soggiorno che presenta il pavimento originale in graniglia.

Impianti. L'impianto di riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria sono autonomi, a gas.



5.2.1 Iscrizioni:

- 11/3/2004 R.G. n.9326, R.P. n 2795 – Ipoteca volontaria a favore di Banca Nazionale del Lavoro di Euro 234.000,00, capitale Euro 117.000,00 da rimborsare in 30 anni.

5.2.2 Altre trascrizioni:

- 5/5/2016 R.G. n. 12420, R.P. n. 8616 - pignoramento immobiliare a favore di VELA MORTGAGES S.R.L.

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.

Come più dettagliatamente esposto al successivo punto 6, la regolarizzazione edilizia e catastale delle partizioni fra bagno e cucina e la demolizione del soppalco sopra il bagno ed il disimpegno antistante comportano un costo complessivo valutato in **Euro 2.912,00 (duemilanovecentododici).**

5.4 Altri oneri. Debiti condominiali. L'amministratore pro tempore del condominio di Via P.

Pastorino, Sig. Giovanni Loreti (tel 010 7450053, e mail loregi@libero.it) con messaggio di posta elettronica del 20/12/2016 (allegato alla lettera E) ha evidenziato un debito rispetto al consuntivo per l'anno 2015 di Euro 800,90 e un debito rispetto al preventivo 2016 di Euro 925,26 per un totale di Euro **1.726,16 (millesettecentoventisei,16).**

6. REGOLARITÀ EDILIZIA

Pratiche edilizie presentate presso il settore Edilizia Privata e presso l'Ufficio Condoni.

Il progetto dell'edificio non è archiviato presso il Comune di Genova; per la regolarità edilizia si fa perciò riferimento alla planimetria catastale presentata nel 1939 (allegato B), che corrisponde sostanzialmente allo stato attuale a meno di:

- 1) diversa posizione delle tramezze fra cucina e bagno;
- 2) altezza non conforme alla normativa vigente nel bagno e nel disimpegno antistante (m 2,26).

Le difformità sono schematicamente rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla lettera F.

- 1) La diversa posizione delle tramezze fra cucina e bagno è regolarizzabile con riferimento all'art. 21 bis comma 03 della L.R. 16/08, che comporta la contestuale presentazione della variazione catastale.



Il costo della pratica edilizia è valutato in Euro 650,00 al lordo dei relativi contributi ed imposte, oltre alla sanzione di 1.000,00 prevista dalla L.R. 16/08; il costo della variazione catastale è valutato in Euro 380,00 al lordo dei relativi contributi ed imposte oltre ai diritti di 50,00 Euro e la sanzione di 344,00 Euro previsti dall'Agenzia delle Entrate. Costo totale della regolarizzazione edilizia e variazione catastale: Euro 2.424,00 (duemila quattrocentoventiquattro).

2) L'altezza del bagno e del disimpegno antistante non può essere regolarizzata con certificazione dei un tecnico; ai fini della stima si detraerà perciò il costo di demolizione e rimozione dei detriti, che si valuta in Euro 488,00 (quattrocentottantotto).

Il costo totale per la regolarizzazione edilizia, comprendente la pratica di regolarizzazione urbanistica e catastale delle partizioni fra cucina e bagno e la demolizione del soppalco, è di **Euro 2.912,00 (duemilanovecentododici)**.

Si precisa inoltre che la sottoscritta ha richiesto e preso visione in data 4/11/2016 della pratica n. 1515/1988 presentata in data 13/6/1988 dal precedente proprietario, sig. Marco Ingegnere, ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 (opere interne): la comunicazione è corredata da una relazione tecnica asseverata, che descrive le opere come segue: "collegamento locale negozio (civ. 22 r) con il soprastante appartamento (civ. 2 int. 2) mediante formazione di una scala di servizio interna" ed è priva di elaborati grafici. Poiché In occasione del sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di alcuna scala interna, né tracce della passata presenza della stessa, si assume che non sia stato dato corso ai lavori e si considera la pratica decaduta. Copia della pratica è disponibile presso lo studio della scrivente.

Agibilità. Nella banca dati del Comune di Genova non risulta alcun provvedimento che decreti l'abitabilità o l'agibilità dell'edificio, tuttavia si considera che esso sia agibile, in quanto edificato anteriormente al 1934, anno in cui è diventata obbligatoria la richiesta di abitabilità.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

Piano Urbanistico Comunale. Il fabbricato ricade in ambito AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) della cartografia del P.U.C. vigente (foglio 17). Il livello paesaggistico



puntuale del PUC non dà prescrizioni specifiche.

Vincoli di natura monumentale o paesaggistica/ambientale. 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 in ambito tutelato dalla parte III del medesimo decreto (vincolo paesaggistico, bellezze di insieme).

8. DIVISIONE IN LOTTI.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

9. 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, la sottoscritta ha individuato come più probabile valore unitario di mercato un valore di 800,00 €/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 di tipo economico della microzona 24 (Via Reta, Via Pastorino, P.zza Livraghi) nel primo semestre 2016 espongono un valore minimo di 1.050,00 €/mq ed un valore massimo € 1.550,00/mq. Ha inoltre preso atto del prezzo di acquisto del bene indicato nell'atto di compravendita del mese di marzo 2004, pari a 43.000,00 Euro (circa 500,00 €/mq) e dell'entità del mutuo erogato di Euro 117.000,00.

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 85

Valore di mercato medio di riferimento: €/mq 750,00

€/mq 800,00 x mq 85 = **€ 68.000,00 (sessantottomila) più probabile valore di mercato dell'appartamento.**

Al valore di mercato occorre detrarre i debiti nei confronti del condominio (vds. paragrafo 4 punto 4):



€ 68.000,00 – € 1.726,16 = € 66.273,84

e gli oneri per la regolarizzazione edilizia e variazione catastale:

€ 66.273,84 - € 2.912,00 = € 63.361,84

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% :

€ 63.361,84 – 10% = € 57.025,66 da arrotondare in **Euro 57.000,00 (cinquantasettemila) prezzo base per la vendita all'asta della proprietà dell'appartamento sito in Genova, Via P. Pastorino civ.2 int. 2.**

10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

- In data 25/11/2015 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito
- verificato l'indirizzo di residenza dell'esecutato, in data 20/09/2016 inviava lettera raccomandata convocando il sopralluogo per il giorno 3/10/2016;
- in data 20/9 acquisiva la planimetria catastale;
- in data 23/9 effettuava ricerca delle pratiche edilizie relative all'immobile archiviate presso il servizio Edilizia Privata del Comune di Genova, e di eventuali pratiche di condono presso l'Ufficio Condoni; verificava l'agibilità; in data 30/9 richiedeva la visura della pratica 1515/88 art. 26 L.47/85;
- in data 3/10 effettuava il sopralluogo insieme all'arch. Valeria Lelli, incaricata della redazione dell'APE;
- in data 4/11/2016 effettuava visura della pratica edilizia richiesta;
- in data 4/11/16 acquisiva visura catastale;
- in data 2/12 richiedeva al Notaio Angelo Noli copia dell'atto di acquisto a favore dell'esecutato;
- in data 12/12 e 13/12 contattava l'Amministratore del Condominio via mail e per telefono; in data 20/12 non riuscendo ad entrare in contatto telefonico sollecitava via mail e riceveva nella stessa data i conteggi richiesti;



- in data 13/12 e 20/12 sollecitava lo studio Noli per l'atto di compravendita e lo riceveva in data 20/12.

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 dicembre 2016

Architetto
CLELIA TUSCANO
N° 1488
Cleria Tuscano

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- A) Visura storica catastale;
- B) Planimetria catastale;
- C) Attestato di Prestazione Energetica;
- D) Documentazione fotografica con planimetria con indicazione dei punti di ripresa delle fotografie;
- E) Messaggio di posta elettronica dall'Amministrazione del condominio;
- F) Descrizione grafica delle difformità dalla planimetria catastale.

