

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. 680/ 2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare n. 680 / 2017

G.E. Dott.ssa Paola ZAMPIERI

Procedente:

- **UBI BANCA S.p.A.** - Avv. _____ , Avv. _____
domiciliatario

Debitore:

- _____ - Avv _____

=====

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.

Superficie.

Identificativi catastali.

Regolarità catastale.

Confini.

2. Descrizione del bene.

3. Attuali e precedenti proprietari.

4. Stato di possesso.

5. Formalità, vincolo o oneri gravanti sul bene.

Oneri condominiali.

Vincolo storico artistico.

6. Formalità, vincolo o oneri che saranno cancellati.

7. Regolarità edilizia.

8. Attestato di prestazione energetica.

9. Divisibilità del bene.

10. Valutazione del prezzo base d'asta.

11. 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 notarile depositata dalla Parte procedente, sottoscritta dal Notaio in Pavia, in data 7/11/2017, certifica le formalità iscritte e trascritte relativamente all'immobile pignorato nei 20 anni antecedenti la data della trascrizione del pignoramento. I dati sono coerenti e appaiono completi.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.

L'atto di pignoramento colpisce la piena proprietà per $\frac{1}{2}$ della signora _____ : per $\frac{1}{2}$ della signora _____ dei tre immobili di seguito elencati:

1. abitazione di tipo civile in Comune di Arenzano, Via del Mare n.33, scala A, int.4 censito al NCEU di detto Comune al foglio 25, part. 1236, sub.4, categoria A/2, vani 5,5, piano n. 1-SS graffato gruppo n. 1;

2. abitazione di tipo civile in Comune di Arenzano, Via del Mare n.33, scala A, int.4 censito al NCEU di detto Comune al foglio 25, part. 1255, categoria A/2, vani 5,5, piano n. 1-SS graffato gruppo n. 1;

3. posto auto in Comune di Arenzano, censito al NCEU di detto Comune al foglio 25, part. 93, categoria PA.

L'immobile 1 e 2 di fatto sono il medesimo, in quanto la particella 1236 è stata soppressa, e dal 23/3/2011 è divenuta particella 2953, come risulta dall'interrogazione catastale allegata alla lettera A) e come è circostanziatamente esposto nella certificazione notarile depositata dalla parte procedente.

NOTA. Si evidenzia come il numero civico di Via del Mare sia il 50 e non il 33; già nell'atto di provenienza del 22/11/1991 (allegato B) il civico è indicato come "n. 50 (catastalmente 33)".

I beni oggetto della vendita sono pertanto individuati come segue:

INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN ARENZANO, LOCALITA' PINETA, FACENTE PARTE DEL CASEGGIATO DI VIA DEL MARE DISTINTO CON IL NUMERO CIVICO 50 (A CATASTO 33), AL PIANO PRIMO, COMPOSTO DA SOGGIORNO, DUE CAMERE, BAGNO, CUCININO, POGGIOLO AD EST E POGGIOLO DI SERVIZIO AD OVEST CON CANTINA PERTINENZIALE DISTINTA DAL N. 4A E POSTO AUTO ALL'APERTO.

La localizzazione dell'appartamento, della cantina e del posto auto è indicata graficamente sull'estratto della mappa catastale (allegato N).

Superficie. La superficie catastale virtuale complessiva di appartamento e cantina è di mq 65, e di mq 72 inclusa la quota virtuale delle aree scoperte.

Dai rilievi effettuati dalla sottoscritta, la superficie lorda dell'appartamento risulta di circa mq 63,30, il poggiolo esposto ad est circa mq 15,80, il poggiolo di servizio circa mq 1,80; la cantina misura circa m 2,80 x 0,95 = mq 2,66.

La consistenza catastale del posto auto è di 10 mq. La sottoscritta ha rilevato una larghezza di m 2,20 circa e una lunghezza minima di m 4,40 circa.

Identificativi catastali. I dati catastali dell'appartamento risultanti dalla visura effettuata dalla sottoscritta in data 11/01/2018 (allegato C) sono: foglio 25, particella 2953, subalterno 4, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 72 mq, sup. totale escluse aree scoperte mq 65, rendita Euro 1.462,86; via del Mare n. 33, piano 1- SS, interno 4, scala A.

NOTA: il numero civico riportato nella visura catastale è 33 anziché 50.

I dati catastali del posto auto risultanti dalla visura effettuata dalla sottoscritta in data 11/12/2017 (allegato D) sono: foglio 25, particella 3079, cat. C/6, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita Euro 107,42; via del Mare n. 50, piano T.

Regolarità catastale: la planimetria catastale dell'appartamento e dell'annessa cantina rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 11/01/2018 (allegato E), è stata presentata in data 8/9/1972; la



configurazione ivi rappresentata corrisponde a quanto riscontrato nell'accesso effettuato in data 12/01/2018

La planimetria catastale del posto auto rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 11/01/2018 (allegato F), è stata presentata in data 14/01/2016; nel disegno è rappresentata sul lato ovest una sorta di fioriera che non è presente in loco, come si vede dalla documentazione fotografica allegata alla lettera G, e neanche indicata nel progetto originale (allegato H).

L'immobile è regolare sotto il profilo catastale a meno dell'indicazione del numero civico per l'appartamento (33 anziché 50) e della fioriera nella planimetria del posto auto.

Confini: l'appartamento confina da nord in senso orario con muri perimetrali su distacco da Via Rio Tonino, ad ovest con muri perimetrali su distacco e cortile condominiale, a sud con vano scala, vano ascensore e terrazzo annesso all'int 5 dello stesso civico, ad est con muri perimetrali su distacchi dal mappale 890.

La cantina confina a nord con cantina distinta dal n. 3 A, ad ovest con il corridoio condominiale, a sud con la cantina distinta dal n. 5 A e ad ovest con i muri perimetrali su distacchi condominiali.

Il posto auto confina a nord con il posto auto particella 3081, ad ovest con il terrapieno sottostante Via Rio Tonino, a sud con il posto auto particella 1009 e ad est con lo spazio di manovra condominiale.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento si trova nella pineta di Arenzano, rinomata zona residenziale sul mare, costruita dagli anni '50.

L'edificio, costruito verso la fine degli anni '60, si trova sul lato monte della strada, ma dall'appartamento c'è uno scorcio sul mare. Dalla strada un breve corridoio piuttosto angusto conduce al portone; l'atrio, comune ai due corpi scala A e B, è ampio e luminoso, con finiture in legno.

L'appartamento si trova al primo piano, raggiungibile con impianto di ascensore.



E' composto da soggiorno, cucinino aperto sul soggiorno, due camere di superficie circa mq 9 e 13,5, un bagno, un ampio terrazzo e un poggiolo in nicchia di servizio al cucinino. Le finiture sono datate ma nell'insieme lo stato di conservazione è buono.

Il terrazzo è coperto da quello del piano superiore; è esposto a sud ovest, soleggiato.

L'impianto di riscaldamento è condominiale; l'acqua sanitaria è riscaldata per mezzo di un boiler elettrico.

I serramenti sono in legno. I pavimenti in ceramica.

La cantina pertinenziale si trova nel piano fondi del blocco scala adiacente, nello stesso fabbricato. Si raggiunge attraverso un corridoio condominiale aperto. E' un ambiente asciutto, ventilato da un'apertura su intercapedine.

Il posto auto si trova in un piazzale cui si accede dalla Via del Mare attraverso un cancello, sul lato est dell'edificio. Lo spazio di manovra è adeguato. La pavimentazione, in blocchetti di porfido, è in ordine.

La documentazione fotografica è allegata alla lettera G.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietà e titoli di provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento risultanti dalla certificazione a firma del _____ depositato dal creditore procedente.

Attuali proprietarie dell'immobile per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna sono le signore

_____ eseguite nel presente procedimento.

Alle signore la proprietà pervenne per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuna per successione della signora

_____ (dichiarazione di successione aperta il 12/8/1987, registrata a Milano il 12/6/1991

e trascritta a Genova il 2/7/1991) e per la rimanente quota di $\frac{1}{4}$ in forza di atto di donazione del

22/11/1991 a rogito _____ rep. 132.138/1993, trascritto in Genova ai numeri

31549/21976.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

L'immobile è attualmente in possesso delle proprietarie.



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

Oneri condominiali. L'amministratore del Condominio, Arch. Michele RUSCA (rusca.amministrazioni@gmail.com, tel 010 4554874) ha inviato l'estratto conto relativo all'int. 4 della scala A (allegato I), dove è evidenziato un il debito complessivo nei confronti del condominio di Euro 321,25 corrispondente sostanzialmente alla rata di 320,75 appena scaduta il 20/01/2018.

Le spese di gestione e manutenzione condominiale annue preventivate per l'esercizio dal 1/6/2016 al 31/5/2017 relative all'appartamento int 4 scala A sono di € 940,24.

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. **FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI** risultanti dal certificato notarile depositato dalla Parte procedente:

- 5/10/2017 R. nn. 31216 / 22260 – pignoramento immobiliare a favore di U.B.I. BANCA S.P.A. con sede in Bergamo per un credito di Euro 1.019.770,72 oltre interessi e spese,

ciascuna per la quota di ½ della piena proprietà;

- 19/07/2006 R. nn. 365442 / 8085 – Ipoteca volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con sede in Bergamo per Euro 2.100.000,00 di cui capitale Euro 1.400.000,00 contro _____, ciascuna per la quota di ½ della piena proprietà.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA.

Dalle risultanze delle ricerche effettuate presso il Comune di Arenzano, il fabbricato è stato edificato in forza di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Arenzano in data 30 agosto 1968 prot. 4710; lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella pianta di progetto (allegata alla lettera H).



Nella planimetria del piano terreno sono indicati i posti auto nel piazzale ad est del fabbricato.

Gli immobili risultano regolari sotto il profilo edilizio.

Agibilità. L'abitabilità del fabbricato è stata dichiarata con provv. n. 11/72 del 16 marzo 1972 (allegato L).

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile ricade nella classe di prestazione energetica globale **G** (Attestato di Prestazione Energetica n. 0720185413 del 16/02/2018 allegato alla lettera M, a firma dell'Arch. Valeria Lelli da me incaricata.

9. DIVISIONE IN LOTTI.

L'appartamento sarebbe deprezzato senza il posto auto, perciò si suggerisce la vendita in lotto unico. L'appartamento non è comodamente divisibile in natura.

10. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

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 2.000,00 Euro/mq, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare.

La sottoscritta ha inoltre consultato i valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per la zona della Pineta nel primo semestre 2017 riportano per le abitazioni civili un valore minimo di 3.200,00 €/mq ed un valore massimo € 4.500,00/mq, e per i posti auto scoperti 2.150,00 a 3.100,00 €/mq. Mentre per i posti auto il valore unitario OMI appare nella media, per la residenza il grande numero di seconde case offerte sul mercato nella zona della Pineta di Arenzano ha portato ad un abbassamento consistente dei prezzi di vendita.

Stima del valore base d'asta.

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



Appartamento e cantina: superficie mq 72, valore unitario 2.000,00 €/mq.

€/mq 2.000,00 x mq 72 = € **144.000,00 (centoquarantaquattromila).**

Al valore di mercato occorre detrarre i debiti nei confronti del condominio (€ 321,25) ed il costo per la regolarizzazione catastale, stimato in € 635,00:

€ 144.720,00 - 321,25 - 635,00 = € 143.043,75

Posto auto scoperto: stimato a corpo € **22.000,00** (ventiduemila).

€ 143.043,75 + € 22.000,00 = € 165.043,75 da arrotondarsi in € **165.000,00** (centosessantacinquemila) **più probabile valore di mercato dell'appartamento, con annessa cantina, e posto auto.**

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% :

€ 165.000,00 – 10% = € **148.500,00 (centoquarantottomilacinquecento) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Arenzano (GE), Via del Mare 50 int.4 scala A, con cantina e posto auto.**

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

- In data 7/12/2017 ho prestato il giuramento di rito;
- in data 11/12/2017 e 11/01/2018 ho acquisito le visure catastali e le planimetrie dell'immobile, del posto auto, e l'estratto di mappa catastale;
- in data 12/12/2017 ho inviato lettere raccomandate, anticipate via posta ordinaria, convocando le proprietarie per il sopralluogo il giorno 21 dicembre;
- in data 18/12/17 ho ricevuto mail dall'avv. _____ conto delle proprietarie, che mi informava dell'impossibilità delle signore _____ a venire nel giorno da me fissato, e mi invitava a contattare la signora _____ per concordare un altro appuntamento, che ho in seguito fissato per il giorno 12/01/18; ho aggiornato via mail in data 21/12/2017;



- il 12/01/2018 ho effettuato presso il Comune di Arenzano ricerca dei progetti presentati sull'immobile e richiesto e ritirato copie del progetto di costruzione del fabbricato;
- in data 12/01/2018 ho effettuato il sopralluogo, alla presenza della signora dell'Arch. Valeria Lelli, da me incaricata di redigere la certificazione energetica;
- il 30/01/2018 ho contattato telefonicamente l'Amministrazione del Condominio e inviato richiesta via mail circa la situazione contabile relativa all'unità immobiliare; l'Amministratore mi ha risposto via mail in data 31/01/2018;
- in data 5/2/2018 ho verificato esistenza di vincolo monumentale;
- in data 07/02/18 ho acquisito il decreto di abitabilità;

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, 16 febbraio 2018

Clelia Tuscano
 ARCHITETTO
 CLELIA TUSCANO
 N° 1400

Clelia Tuscano

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- A) Interrogazione catastale sulla particella 1236 (soppressa);
- B) Atto di provenienza;
- C) Visura storica catastale della particella 2953 (appartamento);
- D) Visura storica catastale della particella 3079 (posto auto);
- E) Planimetria catastale dell'appartamento;
- F) Planimetria catastale del posto auto;