

Clelia Tuscano Architetto
Via Bettolo 9/2 - 16031 Bogliasco(GE)
Tel. 010,3470150 clelia.tuscano@gmail.com

R.E. 665 / 2015

riunita con R.E. 654/16

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII°
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare n. 665 / 2015

G.E. Dott. F. DAVINI

Procedente:

- EUROFRUTTA DAMP S.P.A. rappresentato e difeso dall' Avv. S. Durelli

Creditori intervenuti:

- BUFFA Giuseppe
- EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.
- RATTO G.B. FRATELLI S.R.L.

Creditore iscritto non intervenuto:

- UNICREDIT S.P.A.

Esecutato:

-

=====

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
c.f. TSCCLL60B54D969E P.IVA03884540109



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.
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. .

Il procedimento n. 654/2016 è stato riunito all'esecuzione immobiliare n. 665/15 R.E. su disposizione del Presidente Dott. R. Delucchi in data 11/10/2016.

Il Certificato ipotecario n. 262936 2015 copre il periodo dal 31/7/1995 al 6/8/2015; il certificato n. GE 215235 2016 copre il periodo dal 7/8/2015 al 7/10/2016.

I dati sono coerenti e appaiono completi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Il bene oggetto della vendita è individuato come segue:

QUOTA DI UN MEZZO DELLA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN GENOVA, VIA G. BALBI PIOVERA CIVICO 12 INTERNO 17, COMPOSTO DA INGRESSO CIECO, SOGGIORNO, QUATTRO CAMERE, AMPIA CUCINA, BAGNO, RIPOSTIGLIO, POGGIOLO AFFACCIATO AD EST, IL TUTTO GRAVATO DA DIRITTO DI ABITAZIONE A FAVORE DELLA SIGNORA (vds. punto 5.1.2 della presente relazione).

1. DATI DESCRITTIVI

1.1. **Superficie:** con riferimento alla planimetria catastale (all. A), verificata in base ai rilievi eseguiti sul posto in data 5/12/16, la superficie lorda misura circa mq 135,50 e la superficie lorda del poggiolo misura circa mq 7 (calpestabile circa mq 6).

1.2. **Superficie virtuale:** la superficie virtuale comprendente la superficie lorda di 135,50 e il 30% della superficie del poggiolo, cioè mq 1,8, è pari a mq 137,30.

Nella visura catastale (all. B) è indicata una superficie catastale di mq 134, e di mq 132 escluse aree scoperte.

1.3. **Identificativi catastali.** Dalla visura catastale effettuata dalla sottoscritta in data 18/11/2016 (all. B) l'immobile risulta identificato come segue: Sez. SAM, foglio 40, particella 187, subalterno 21, zona censuaria 3, cat. A/4, classe 5, consistenza vani 7,5, superficie catastale 134 mq, totale escluse aree scoperte 132 mq, rendita 639,12 Euro.



L'unità immobiliare è correttamente intestata all'esecutato signor [redacted] ed alla signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted], per la quota di 1/2; si evidenzia che non sono registrati i precedenti proprietari (signora [redacted], nata a il [redacted] titolare di diritto di usufrutto e [redacted] con sede in Genova, vds. punto 3 della presente relazione) ma direttamente il proprietario ad essi antecedente (signor [redacted])

1.4. Regolarità catastale.

La planimetria catastale è stata presentata il 30/12/1939 e corrisponde a quanto riscontrato nell'accesso effettuato in data 5/12/2016 a meno di modeste modifiche interne, consistenti nell'eliminazione dei disimpegni per l'accesso alla cucina ed al bagno, e nell'ampliamento del bagno stesso. La sottoscritta ha schematicamente riportato le suddette difformità nell'elaborato grafico allegato alla lettera C.

1.5. Confini. L'unità immobiliare confina a nord con i muri perimetrali su Via Issel, ad ovest con i muri perimetrali sul distacco dalla Scalinata Beccaria, a sud con i muri perimetrali sulla via Balbi Piovera, ad est con appartamento int. 16 stesso civico, con il vano scala e con l'appartamento int. 15 stesso civico.

1.6. Certificazione energetica. L'immobile ricade in classe G, come da Attestato di Prestazione Energetica cod. 0720175918 del 12/2/2017 allegato alla lettera H, redatto dall'arch Valeria Lelli da me incaricato.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

L'unità immobiliare si trova a breve distanza dalla Via Cantore, la principale arteria del quartiere di Sampierdarena, sulla via che conduce all'ospedale di Villa Scassi. L'edificio è in muratura portante, di otto piani e risale ai primi decenni del novecento; la facciata ed i prospetti laterali sono composti garbatamente (basamento di due piani con finitura a bugnato, lesene angolari, fasce marcapiano, colonnine a tutto tondo come parapetto dei poggianti), in buono stato di

manutenzione.

L'accessibilità con i mezzi pubblici è buona e si arriva in auto davanti al portone, ma non c'è possibilità di sosta e la disponibilità di parcheggi in zona è molto limitata.

L'appartamento è al quinto piano, raggiungibile con impianto di ascensore. La vista verso sud è aperta.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, ampio soggiorno (circa 23,50 mq), che disimpegna due camere, una camera accessibile dall'ingresso, bagno, ampia cucina da cui si accede ad un'altra camera di oltre 15 metri quadrati.

Lo stato di manutenzione è buono.

L'impianto di riscaldamento a termosifoni e l'impianto idrico sanitario fanno capo ad un acalderina autonoma alimentata a gas.

La documentazione fotografica è allegata alla lettera D, corredata da planimetria con indicazione dei punti di ripresa.

3. ATTUALI E PREDCEDENTI PROPRIETARI

Proprietà e titoli di provenienza risultanti dalle visure ipocatastali depositate dalla Parte procedente a partire dal 31/7/1995.

Attuali proprietari del bene sono il signor _____, esecutato, e la signora _____ nata a Genova il _____, ciascuno per la quota del 50%. Ai signori _____ la proprietà dell'immobile pervenne per acquisto fattone in regime di comunione legale dei beni in data 14/07/1998 con atto a rogito del Dott. E. Falzone, Notaio in Genova, rep. n. 37798 (all. E), dalla Signora _____, nata Genova il _____ titolare di diritto di usufrutto, e da _____ con sede in Genova per il diritto di nuda proprietà sull'intero.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

L'immobile è attualmente in possesso della signora _____ proprietaria per la quota di ½



e titolare del diritto di abitazione derivante dal verbale di separazione giudiziale con assegnazione beni ai sensi dell'art. 155 quater C.C. trascritto il 21/9/2012 R.P. 21176 (all. F).

Il sopralluogo è stato fatto alla presenza della signora _____ sopra generalizzata in data 5/12/2016.

5. **VINCOLI O ONERI GIURIDICI** risultanti dalle certificazioni depositate dalla Parte precedente:

5.1 **Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.**

5.1.1. **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna.

5.1.2. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:**

La signora _____, comproprietaria dell'appartamento per la quota di ½, ha acquisito il diritto di abitazione con i due figli minori, nati rispettivamente il 7/10/1999 e il 8/3/2002, in forza di verbale di separazione giudiziale del 24/7/2012 (R.G. n. 2831/2012) trascritto in data 21/9/2012 R.P. n. 21176 (all. F).

5.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno.

5.1.4 **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).

5.2 **Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

5.2.1 **Iscrizioni:**

16/07/1998 R.P. n. 3802 – Ipoteca volontaria a favore di BANCA DI ROMA S.p.A. con sede in Roma per Euro 180.000,00 di cui 60.000,00 per capitale e 120.000,00 spese contro _____ € _____ a; **ANNOTAZIONE** 14/07/1999 R.P. 1032 erogazione a saldo;

- 20/6/2014 R.P. n. 1958 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di RATTO G.B. & FRATELLI S.R.L. con sede in Genova per Euro 24.000,00 di cui 13.515,40 capitale contro il signor _____, per la quota di ½ della proprietà (ipoteca iscritta in pari grado con la successiva 20/6/2014 R.P. 1959);
- 20/6/2014 R.P. n. 1959 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di EUROFRUTTA DAMP S.P.A. con sede in Genova per Euro 24.000,00 di cui 12.296,45 capitale contro il signor _____ per la quota di ½ della proprietà (ipoteca iscritta in pari grado con la precedente 20/6/2014 R.P. 1958);

5.2.2 Altre trascrizioni:

- 6/8/2015 R.P. 15804 - pignoramento immobiliare atto del 31/7/2015 a favore di EUROFRUTTA DAMP S.P.A. con sede in Genova per un credito di Euro 14.156,19 oltre interessi e spese contro il signor _____ per la quota di ½ della proprietà.
- 7/10/2016 R.P. 20892 - pignoramento immobiliare atto del 29/9/2016 a favore di EUROFRUTTA DAMP S.P.A. con sede in Genova per un credito di Euro 14.156,19 oltre interessi e spese contro il signor _____ per la quota di ½ della proprietà.

NOTA: nei due pignoramenti i soggetti a favore e contro, il bene colpito e l'importo sono i medesimi.

5.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.

Con riferimento a quanto dettagliatamente esposto al successivo punto 6, il costo stimato per la regolarizzazione edilizia e catastale è di Euro 1.903,00 (millenovecentotre).

5.4 Altri oneri. Debiti condominiali. L'amministratore pro tempore del condominio di Via Balbi Piovera civ. 12, _____ (tel. _____, e mail _____), è di nomina recente. Contattato dalla sottoscritta per conoscere il valore dell'eventuale debito a carico dell'unità immobiliare relativo agli ultimi due esercizi, l'Amministratore ha risposto con messaggio di posta elettronica il 12/02/2017



(allegato G): il debito al 31/12/2016 dell'int. 17 nei confronti del condominio per le spese ordinarie risulta essere di Euro 5.055,92; per le spese straordinarie il condominio espone un debito di € 649,08, ma specifica che questo dato potrebbe non essere completo perché l'amministratore precedente non ha ancora inviato tutte le competenze.

Il preventivo per le spese ordinarie per il 2017 ammonta a € 1.104,79.

L'amministratore informa inoltre che il condominio è parte in causa in cinque diversi procedimenti.

Le informazioni non sono sufficienti per operare la corretta detrazione al valore di stima, e nella fattispecie occorrerebbe approfondire se e in qual misura sia imputabile all'esecutato una quota delle spese ordinarie, in quanto nell'appartamento risiedono i suoi figli.

Le spese straordinarie invece dovrebbero essere sostenute congiuntamente dai comproprietari, quindi per un ammontare minimo di € 324,54 ciascuno.

Ai fini della stima si opera una detrazione forfetaria di € 500,00, ma occorre che gli eventuali acquirenti siano informati dell'eventualità di maggiori spese.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA.

Pratiche edilizie presentate presso il settore Edilizia Privata.

Presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova non risultano presentate pratiche edilizie per la costruzione dell'edificio né per successive modifiche. Non risultano presentate domande di condono edilizio. Si fa perciò riferimento alla planimetria catastale presentata nel 1939, che rappresenta l'appartamento nella sua attuale consistenza: l'immobile si considera a buon diritto edificato.

Le variazioni delle partizioni interne riscontrate rispetto alla planimetria catastale sono migliorative delle condizioni igieniche, sono conformi alla normativa vigente e al momento attuale possono essere regolarizzate ai sensi dell'art.21 bis comma 03 della L.R. 16/08 e s.m.i.

La variazione catastale deve essere contestuale alla pratica di regolarizzazione.

Costi. La sanzione prevista per la mancata presentazione della pratica è pari a 1.000,00 Euro; la sanzione per la mancata presentazione della planimetria catastale è da € 10,00 a 103,00; l'onorario del professionista per la presentazione delle pratiche edilizia e catastale è stimato in € 800,00. **Totale Euro 1.903,00 (millenovecentotre).**

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 al 1934, anno in cui è diventata obbligatoria la richiesta di abitabilità.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.). Il fabbricato ricade in ambito AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) del P.U.C. vigente – assetto urbanistico.

Vincoli di natura monumentale e paesaggistica/ambientale

Il fabbricato non ricade in zona soggetta ai vincoli di cui alla parte II del D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (vincolo monumentale) o di cui alla parte III del D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (vincolo paesaggistico).

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 700,00 Euro/mq tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche 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 37



(semicentrale/ Cantore: Via N.D'Aste, Via Monti, Via Balbi Piovera,...) nel primo semestre 2016 riportano un valore minimo di 900,00 €/mq ed un valore massimo € 1.300,00/mq, nonché il prezzo dichiarato nell'atto di acquisto del 14/7/1998, pari a 130.000.000 Lire (67.139,40 €).

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 137,30 valore unitario 700,00 €/mq.

€/mq 700,00 x mq 137,30 = € 96.110,00 (novantaseimilacentodieci)

Valore della quota di un mezzo della proprietà:

€ 96.110,00 : 2 = € 48.055,00

detrazione per vendita di una quota soltanto della proprietà: 20%

€ 48.055,00 - 20% = € 38.444,00

detrazione per diritto di abitazione a favore della signora (con riferimento alle tabelle

relative all'usufrutto, per la fascia da 1 a 7 anni) : 10%

€ 38.444,00 - 10% = € 34.599,60

Al valore ottenuto occorre detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale (€ 1.903,00)

e il debito nei confronti del condominio, che la scrivente ha definito forfaitariamente (vds. punto

5) in Euro 500,00

€ 34.599,60 - € 1.903,00 - € 500,00 = € 32.196,60

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% :

€ € 32.196,60 - 10% = € 28.976,94 da arrotondarsi in € 29.000,00 (ventinovemila) prezzo

base per la vendita all'asta della metà della proprietà dell'appartamento sito in Genova,

Via G. Balbi Piovera clv. 12 int. 17.

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

- In data 16/11/2016 ho prestato il giuramento di rito;
- in data 18/11 ho acquisito visura e planimetria catastale dell'immobile ;

- in data 18/11 ho verificato presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Genova che l'esecutato, che agli atti risultava residente in Via Balbi Piovera 12, è stato cancellato per irreperibilità in data 25/8/2014;
- in data 19/11 ho effettuato ricerca delle pratiche edilizie e di condono (nessuna pratica);
- in data 21/11 ho verificato che la comproprietaria Signora [redacted] risulta residente nell'immobile pignorato ed ho inviato lettera raccomandata, e in copia via posta ordinaria, fissando il sopralluogo per il giorno 5/12/2016;
- in data 2/12/16 ho richiesto via mail copia dell'atto di compravendita a favore dell'esecutato;
- in data 5/12/2016 ho effettuato il sopralluogo alla presenza della [redacted] e dell'Arch. Lelli, da me incaricato della redazione della certificazione energetica;
- in data 17/1 ho contattato l'Amministratore del caseggiato, [redacted] (tel. [redacted])
mail : [redacted] I quale si trovava in difficoltà in quanto recentemente subentrato al precedente amministratore;
- in data 17/1 ho sollecitato lo studio del Notaio Falzone e inviato nuovamente la mail del 2/12/2016; nella stessa data ricevevo copia dell'att di acquisto a favore dell'esecutato;
- in data 12 febbraio ho ricevuto messaggio di risposta dell'amministratore.

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, 13 febbraio 2017



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- A) Planimetria catastale;
- B) Visura storica catastale dell'immobile;
- C) Rappresentazione schematica delle difformità dalla planimetria catastale;
- D) Documentazione fotografica con planimetria con indicazione dei punti di ripresa;
- E) Atto di compravendita a favore dell'esecutato (Not. E. Falzone, rep. 37798 del 14/7/1998);
- F) Atto di separazione consensuale con assegnazione di beni contro l'esecutato;
- G) Comunicazione dell'amministratore del condominio circa i debiti;
- H) Attestato di Prestazione Energetica.