

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. 463 / 2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare n. 532 / 2016

G.E. Dott. A. BALBA

Procedente:

- **ITALFONDIARIO S.p.A.** rappresentato e difeso dall' Avv. M. MALOBERTI

contro:

- **XXXXXXXXXX**
- **XXXXXXXXXX**

=====

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 e superfici

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

INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN GENOVA LOCALITA' RIVAROLO-CELASIA, AL SECONDO PIANO DEL CASEGGIATO CIVICO 69 VIA CELESIA, DISTINTO DAL NUMERO INTERNO 3, COMPOSTO DA VANO SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, UNA CAMERA E BAGNO.

2. CONCLUSIONI DEFINITIVE

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

2.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI. Nella risultanza di matrimonio acquisita dai servizi demografici (allegato A) la signora XXXXXXXXXXXXXXXX risulta aver contratto matrimonio con il signor XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX in data 3/8/1999 in Pascuales; presso gli Uffici dello Stato Civile non risultano trascritti atti di matrimonio (la certificazione è allegata alla lettera A), perciò non si ha indicazione del regime patrimoniale; al momento dell'acquisto del bene, avvenuto in data 05/10/2004, entrambi gli esecutati si dichiarano coniugati in regme di comunione dei beni. Si escludono diritti di terzi derivanti da regime di comunione dei beni.

2.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ipotecche gravanti sull'immobile iscritte nel ventennio antecedente il pignoramento:

- 10/06/2008 R.P. n. 4183 – iscrizione di di ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di ½ della proprietà del bene e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di ½ della proprietà del bene per € 127.491,60 (capitale € 63.745,80);
- 13/10/2004 R.P. n. 11602 – iscrizione di di ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario a favore di BANCA NAZIONALE DLE LAVORO S.P.A. con sede in Roma contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ della proprietà del bene e contro XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ della proprietà del bene per € 132.000,00
(capitale € 66.000,00)

come da certificato ipocatastale depositato dalla parte procedente, verificato dalle visure effettuate dalla sottoscritta in data 20/07/2018 (allegato B).

Pignoramenti

- 07/07/2017 R.P. n. 13562 – trascrizione di pignoramento immobiliare a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma contro contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ della proprietà del bene e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ della proprietà del bene per un valore pari a € 72.306,02 oltre a spese ed interessi.

Altre trascrizioni. Dalle visure effettuate dalla sottoscritta in data 20/07/2018 (allegato B) non risultano altre trascrizioni.

Provvedimenti di assegnazione della casa familiare al coniuge: nessuno.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

Domande giudiziali. Presso il registro informatico del Ruolo Generale del Tribunale di Genova al 18/07/2018 non risultano domande giudiziali in capo agli esecutati.

2.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE. L'immobile è attualmente in possesso degli esecutati; l'accesso è stato effettuato in data 12/04/2018 alla presenza di due ragazzi dichiaratisi figli degli esecutati, come verbalizzato dalla Dott.ssa Renata BALDINI di SO.VE.MO., anch'essa presente all'accesso.

2.5 VALORE DEL BENE PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI. Con riferimento al punto 6 della relazione, la sottoscritta ha determinato come prezzo base d'asta per l'immobile in Via Celesia 69/3 il valore di € 20.400,00, che discende dal più probabile valore di mercato dell'immobile stimato in € 26.015,00, cui ha detratto l'importo dei debiti condominiali ed ha infine ridotto della percentuale del 15% per le modalità di vendita e la mancata garanzia sui vizi occulti.

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 13/03/2018 (allegato C) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento: sez. RIV foglio 33, particella 11, subalterno 6, cat. A/5, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 50 mq, superficie catastale escluse aree esterne mq 50, rendita Euro 216,91; Via Celesia 69, piano 2 int. 3.

Nella visura catastale l'immobile è correttamente intestato agli esecutati, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

Planimetria catastale. La planimetria catastale (allegato D) acquisita in data 15/3/2018 dall'Agenzia delle Entrate, è stata presentata in data 13/02/2003; la configurazione ivi rappresentata corrisponde allo stato dei luoghi rilevato nell'accesso del 12/04/2018.

Nota: una piccola parte della superficie del bagno non è calpestabile perché sopraelevata a quota di circa un metro, per consentire il passaggio della scala condominiale sottostante, come rappresentato nella restituzione grafica dei rilievi effettuati dalla sottoscritta, allegata alla lettera E.

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 ad ovest con i muri perimetrali su Via Celesia, e in senso orario a nord con vano scala e unità immobiliare int. 4 stesso civico, ad est con distacco, a sud con appartamento al secondo piano del civ. 67 di Via Celesia.

3.3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA. Presso il Comune di Genova non risulta siano state presentate pratiche edilizie relativamente all'appartamento, e nella cartografia non è indicato un numero di progetto di costruzione, tuttavia, come si è detto, l'immobile è stato edificato in epoca certamente anteriore all'obbligo di presentazione di progetto istituito dalla legge n. 1150 / 1942, e si considera perciò legittimo.

Per quanto riguarda la regolarità dell'unità immobiliare, la planimetria catastale è stata presentata in data 13/02/2003 per "diversa distribuzione degli spazi interni", ma risulta presentata pratica edilizia per opere interne. Per individuare le modifiche eseguite, la sottoscritta ha acquisito la planimetria catastale antecedente, che è risultata essere la planimetria di impianto presentata il 27/12/1939 (allegato F); dal raffronto delle planimetrie catastali si osserva che la cucina precedentemente si trovava nell'attuale bagno, che era un ridottissimo W.C., e le modifiche planimetriche erano praticamente nulle.

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. La dichiarazione di INABITABILITA' n. 102 del 25/02/1999 è relativa al solo interno n. 1 del civ. 69.

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. 07201825204 del 04/07/2028 allegato alla lettera G, a firma dell'Arch. Valeria Lelli, da me incaricato.

3.5 DESCRIZIONE DEL CONTESTO. Il bene oggetto di vendita è nel Comune di Genova, nel vivace quartiere di Celesia, dove sono disponibili i principali servizi e tutti i generi commerciali; si trova in un gruppo di case a schiera storiche ma piuttosto fatiscenti, sull'asse storico della Val Polcevera, oggi sgravato dalla nuova viabilità sulla sponda del torrente. La zona è ben servita dai

mezzi pubblici, il casello autostradale di Genova – Bolzaneto dista circa 4 km, il casello di Genova Ovest circa 5 km.

L'edificio è in muratura portante in pietra e i solai in struttura lignea; è fra i più modesti della schiera, a tre piani, con tetto a due falde in abbadini di ardesia, bucatore tradizionali protette da persiane. Il portone di ingresso si apre direttamente sulla scala condominiale, piuttosto ripida, con pedate in ardesia.

L'edificio non è dotato di impianto di ascensore; l'appartamento si trova al secondo ed ultimo piano, è sufficientemente luminoso in quanto entrambi i vani abitabili sono affacciati sulla via Celesia, in un punto piuttosto aperto verso ovest.

L'edificio ed il vano scala non si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Nell'atto di provenienza e nella planimetria catastale non sono descritti accessori pertinenziali all'appartamento.

3.6 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO. L'appartamento ha un'altezza interna di m 2,85 circa, variabile a causa dei solai in legno.

L'impianto di riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria fa capo ad una calderina alimentata a gas, installata nel bagno.

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

I pavimenti sono in ceramica, le finestre sono in alluminio, piuttosto in ordine, le persiane in alluminio.

	sup. netta calpestabile	coeff. %	sup. commerciale esposizione	condiz. manut.
Soggiorno/ angolo cottura	16,14	100	ovest	medie
Camera	14,98	100	ovest	medie
bagno	4,52	100	est	medie
	35,64			

superficie lorda **47,30**

La superficie lorda commerciale calcolata dalla sottoscritta, comprensiva dei muri perimetrali e dei muri di confine fino alla mezzeria, è di mq 47,30 (assimilabile alla superficie catastale di mq 50 indicata nella visura). La superficie calpestabile è di mq 35,64.

La documentazione fotografica è allegata alla lettera H.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari dell'immobile sono i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di comunione dei beni.

Ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la proprietà dell'immobile per la quota del 50% ciascuno pervenne per acquisto fattone in data 05/10/2004 con atto a rogito della Dott.ssa Maria Paola COLA, Notaio in Genova, rep. n. 8440 /5981 (allegato I), trascritto il 13/10/2004 ai nn. 49080/30292, contro il signor BETTINELLI Massimiliano, nato a Genova, il 19/11/1971, al quale la proprietà del bene era pervenuta per acquisto fatto dalla signora ZANELLA Dina, nata a Genova il 09/04/1914, in data 14/06/1994 rep. 105632, trascritto il 05/07/1994 ai nn. 14941/11536.

La sottoscritta ha personalmente verificato quanto riportato nella certificazione notarile depositata dal Creditore procedente acquisendo le visure ipotecarie allegate alla lettera B e ha integrato i dati con le informazioni acquisite nell'atto di provenienza.

5. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

5.1 ONERI CONDOMINIALI. L'amministratore del Condominio, Sig. E. Balestrino (Via A.Piccone 46 16159 GE, tel. 0109756876 cell. 3285665083) mi ha detto di rivolgermi all'Avv. Giorgio Fonzi (tel. 0106456585 mail gio.fonzi@libero.it), che ho contattato via telefono e mail il 09/05/2018; dopo ulteriori messaggi e telefonate, ho potuto ricevere in data 03/08/2018 il documento allegato alla lettera L insieme alla mia mail di richiesta, in cui si comunica che il debito per amministrazione ordinaria a carico degli esecutati è di € 2.012,33, che la quota di consuntivo spese per il 2017 è di € 1.333,25 e che i millesimi condominiali dell'interno 3 sono 156,97 (quota generale) e 260,90 (quota scale)..

Oneri condominiali: **€ 2.012,33 (duemiladodici/33).**

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. Nella citata relazione (allegato L) l'Avv. Fonzi comunica di non essere in possesso del regolamento condominiale, che ipotizza non essere mai stato redatto, posto che il condominio è composto da 7 unità immobiliari; comunica altresì che non gli risultano vincoli od oneri gravanti sull'immobile, diversi da quelli del mutuo.

6. 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 550,00 Euro/mq tenuto conto delle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare.

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 Rivarolo (Via Jori, Via Vezzani, Via Canepari) nel secondo semestre 2017 riportano un valore minimo di 810,00 €/mq ed un valore massimo € 1.150,00 €/mq.

Ha infine verificato che il prezzo della compravendita a favore degli esecutati in data 05/10/2004 è stato convenuto in € 26.000,00.

Stima del valore base d'asta.

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

Superficie: mq 47,30, valore unitario 550,00 €/mq.

mq 47,30 x €/mq 550,00 = € 26.015,00 (ventiseimilaquindici) 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:

$$€ 26.015,00 - € 2.012,33 = € 24.002,67$$

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

€ 24.002,67- 15% = € 20.402,27 **da arrotondarsi in € 20.400,00 (ventimilaquattrocento)**
prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Via Celesia civ. 69 int. 3.

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

- In data 09/03/2018 ho prestato il giuramento di rito telematico;
- In data 13/03/2018 ho acquisito la visura catastale;
- In data 15/03/2018 ho acquisito la planimetria catastale;
- in data 12/04/2018, a seguito di ripetuti contatti 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 16/04/2018 ho verificato l'esistenza di pratiche edilizie presentate sull'immobile, la data di costruzione del fabbricato e ricercato l'agibilità;
- in data 17/04/2018 ho richiesto l'atto di provenienza al Notaio Dott.ssa M.Paola Cola;
- in data 09/05/2018 ho contattato telefonicamente l'Amministratore del Condominio e, su indicazione dello stesso, ho contattato telefonicamente l'Avv. Giorgio Fonzi richiesto via mail il regolamento di condominio e gli eventuali debiti condominiali;
- in data 11/05/2018, a seguito di contatto telefonico con lo studio del Notaio M.P. Cola, che ha negato la possibilità di inviare l'atto di provenienza, ho effettuato accesso all'Archivio Notarile di Genova per richiederne copia;
- in data 18/05/2018 ho ritirato copia dell'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile;

- in data 16/07/2018 ho richiesto presso il Ruolo Generale del Tribunale di Genova l'esistenza di domande giudiziali in capo agli esecutati, e in data 18/07/2018 ricevevo risposta negativa: nulla risulta;
- in data 20/07/2018 ho effettuato le visure in conservatoria;
- in data 24/07/2018 ho effettuato ricerche presso gli uffici Stato Civile e Anagrafe del Comune di Genova al fine di determinare lo stato patrimoniale degli esecutati e acquisito i certificati allegati alla presente relazione;
- in data 24/07/2018 ho acquisito la planimetria catastale di impianto presso gli uffici del Catasto in via Finocchiaro Aprile.

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, 04/08/2018


 ARCHITETTO
 CLELIA TUSCANO
 N° 1400
 CLELIA TUSCANO

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- A) Certificati Stato Civile e anagrafe circa le convenzioni matrimoniali contratte;
- B) Visura conservatoria;
- C) Visura storica catastale;
- D) Planimetria catastale 13/02/2003;
- E) Planimetria attuale: restituzione grafica dei rilievi effettuati;
- F) Planimetria catastale 27/12/1939;
- G) Attestato di prestazione Energetica;

H) Documentazione fotografica;

I) Atto di provenienza 05/10/2004 Dott.ssa Maria Paola COLA, Notaio in Genova, rep. n. 8440 / 5981;

L) Risultanze dall'Amministrazione condominiale.