

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. TSCCL608540969E P.IVA03884540109

R.E. 859/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII°
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare n. 859 / 2016

G.E. Dott. R. BONINO

Precedente:

• difeso dall' _____

rappresentato

Debitore:

• Sia.ra _____

Creditore intervenuto:

=====

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. Vincoli ed oneri giuridici

Oneri condominiali.

Vincolo storico artistico.

6. Formalità, vincolo o oneri che saranno cancellati.

7. Regolarità edilizia.

8. Attestato di prestazione energetica.

9. Inquadramento urbanistico.

10. Divisibilità del bene.

11. Valutazione del prezzo base d'asta.

12. 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 certificato ipotecario depositato dalla Parte procedente è datato 15/02/2017.

La richiesta del certificato presentata dall'Avv. R. Ruggiero per il creditore procedente sembra richiedere correttamente iscrizioni e trascrizioni sia a favore che contro i soggetti proprietari dell'immobile pignorato, e precisamente dal 31/05/1961 (data dell'atto di compravendita a favore di _____, proprietario fino al 23/2/2003) al 12/1/2017.

Avendo constatato che in data 26/4/2017, successivamente alla nomina ed al giuramento di rito della sottoscritta, la _____ è intervenuta nella procedura, la sottoscritta, non avendo rilevato alcun titolo nella certificazione ipocatastale depositata dalla parte procedente, ha effettuato ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova e ha riscontrato che in data 2/12/2015 è stata iscritta ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario a favore di _____

i su una serie di immobili, tra cui quello colpito da pignoramento nel presente procedimento, non inclusa nella certificazione. La nota di trascrizione è allegata alla lettera L.

La sottoscritta osserva inoltre che tra le trascrizioni contro la debitrice la suddetta certificazione include la trascrizione del 21/12/2016, R.P. 27145 di un atto di pignoramento relativo ad immobile diverso da quello pignorato nel presente procedimento.

Osserva in ultimo che l'atto di pignoramento a favore del creditore procedente è stato trascritto con codice fiscale di _____ errato e diverso da quello riportato nell'atto di pignoramento stesso.



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.

Il bene oggetto della vendita è individuato come segue:

INTERA PROPRIETA' DEL LOCALE FACENTE PARTE DEL CASEGGIATO DI VIA REDIPUGLIA 2-6 DISTINTO CON IL NUMERO 4 r DI VIA REDIPUGLIA, AL PIANO TERRENO, CON ACCESSO SU STRADA, COMPOSTO DA LOCALE COMMERCIALE, ANTIBAGNO E BAGNO.

Si osserva che la cantina al secondo piano sottostrada compresa nel contratto di locazione del 2009 è probabilmente quella che nell'atto di compravendita (allegato A) a favore dell'esecutata è descritta come "pertinenziale", al secondo piano sotto strada, censita presso il catasto fabbricati con il subalterno 18 dello stesso foglio, sezione e particella; tale subalterno non è colpito dal pignoramento e pertanto non è incluso nella vendita.

Superficie: la consistenza catastale è di 34 mq, e la superficie catastale di 43 mq.

Identificativi catastali: i dati catastali risultanti dalla visura effettuata dalla sottoscritta in data 120/03/2017 (allegato B) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento: sezione QUA, foglio 6, particella 148, subalterno 2; i dati relativi al classamento indicati nella stessa visura sono: zona cens. 6, cat. C/1, classe 9, consistenza 34 mq, suuperficie catastale 43 mq, rendita Euro 2.930,69.

Regolarità catastale: la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, presentata in data 16/11/2009 (allegato C), corrisponde a quanto riscontrato nell'accesso effettuato in data 3/10/2017, è pertanto regolare.

Confini: l'unità immobiliare confina da nord in senso orario con via Redipuglia, civ. 6r di Via Redipuglia, cortile condominiale, portone civ. 2 Via Redipuglia.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è da diversi anni destinata a bar; si trova in Via Redipuglia, a breve distanza



dalla via litoranea V Maggio all'altezza del torrente Sturla.

Il locale è composto da uno spazio affacciato sulla via Redipuglia dove si trova il bancone, che è separato da due ampi archi da uno spazio retrostante, illuminato da una finestra sul cortile retrostante; al bagno si accede dal retro, tramite regolare antibagno.

Il locale è in buono stato di conservazione; il pavimento è in graniglia, le piastrellature della parte del bancone e dei servizi sono in ordine.

Il riscaldamento è autonomo (fancoil).

Il serramento di ingresso è in metallo e in vetro, con serranda e tenda da sole.

La documentazione fotografica è allegata alla lettera D.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietà e titoli di provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento risultanti dalle certificazioni ipocatastrali depositate dal creditore procedente.

Attuale proprietaria dell'immobile è la signora _____, nata ad _____, per acquisto fattone in data 25/06/2009 con atto a rogito del Dott. S. Ferrandino, Notaio in Genova, rep. n. 188079/16870 (allegato A), dalla signora _____, nata a _____, cui l'immobile pervenne per successione dal marito signor _____, nato a _____ ed ivi deceduto in data _____ (denuncia di successione n. 30 vol. 157 del 6/8/2003, trascritto a Genova il 15/11/2015 al n. di R.P. 40521).

Il signor _____ aveva acquistato l'immobile in data antecedente al ventennio con atto del 31/05/1961 a rogito del Dott. Margherita Spessa Salvadori, Notaio in Recco, trascritto in Genova il 9/6/1961 al n. di R.P. 8727, dal signor _____ nato a _____, ora _____.

Nell'atto di acquisto a favore dell'esecutata (allegato A) la stessa si dichiara coniugata in regime di separazione dei beni.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE.



L'immobile è attualmente in possesso del signor _____ c.f. _____
che risulta conduttore subentrato il 13/11/2012 (allegato E) nel contratto di locazione ad uso non
abitativo del 29/06/2009 (allegato F), registrato a Genova il 2/7/2009 al n. 4351, sottoscritto dalla
signora _____ come parte locatrice e dalle signore
_____ in qualità di socie amministratrici della ' _____

La durata della locazione, definita nel suddetto contratto di anni 6, è stata prorogata per ulteriori
6 anni, fino al 31/5/2021.

Il signor _____ ha prodotto un documento (allegato G) con cui il canone di locazione sarebbe
ridotto da € 7.200,00 annui a € 6.000,00 annui.

5. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri condominiali. L'amministratore del Condominio, studio Barillaro & Pellegatti
(inc@barpel.it), ha comunicato che il debito complessivo nei confronti del condominio per il 4 r di
Via Redipuglia ammonta ad Euro 5.293,83 per gli esercizi 2015 e 2016 e preventivo 2017 (allegato
H).

Considerato che la vendita dell'immobile avverrà nel 2018, la quota relativa agli ultimi due esercizi
2016 e 2017 ammonta a Euro 699,43 consuntivo gestione ordinaria 2016 ed Euro 265,60
preventivo gestione ordinaria 2017, totale Euro 965,03, oltre alle spese di manutenzione di natura
ordinaria deliberate nel 2016 e 2017: Euro 87,78 per ripristino vano scala, Euro 57,00
risarcimento danni infiltrazione, Euro 3.473,15 saldo risanamento coperture per un totale di Euro
3.617,93.

Il totale complessivo ammonta quindi ad Euro 4.582,96 (quattromilacinquecentottanta-
due/96).

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 ipotecario datato 15/02/2017 depositato dalla Parte procedente integrato dalle visure effettuate dalla sottoscritta:

- 21/12/2016 R.P. n. 27145 – pignoramento immobiliare a favore di CONDOMINIO VIA PONTIROLI 20 per un credito di Euro 11.670,00 contro _____ N.B. questa trascrizione riguarda immobile diverso da quello pignorato.

- 12/1/2017 R.P. 708 – pignoramento immobiliare a favore di CONDOMINIO VIA REDIPUGLIA 2-6 / VIA S. GEROLAMO 3 per un credito di Euro 7.023,25, contro _____ N.B. il pignoramento è stato trascritto con codice fiscale della Sig.ra _____ errato e diverso da quello riportato nell'atto di pignoramento stesso.

- 2/12/2015 R.P. n. 4892 – Ipoteca volontaria a favore di _____ con sede in _____ per Euro 340.000,00 di cui 200.000,00 capitale. N.B. questa iscrizione non compare nella certificazione ipocatastale depositata.

7. **REGOLARITÀ EDILIZIA.**

Pratiche edilizie presentate presso il settore Edilizia Privata.

Dalle risultanze delle ricerche effettuate presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova l'immobile risulta oggetto di permesso di costruire in sanatoria n. 6443/2009 presentato in data 26/11/2009, rilasciato con Provv. n. 460 del 5/5/2010. Con il rilascio del titolo in sanatoria sono state regolarizzate opere interne (demolizione di una tramezza, adeguamento igienico tramite ampliamento del servizio igiene esistente e creazione dell'antibagno) che hanno portato all'attuale configurazione dell'immobile che risulta pertanto 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 al 1934.

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

l'immobile ricade nella classe di prestazione energetica globale G, secondo quanto certificato nell'Attestato di Prestazione Energetica n. 1783 del 08/06/2009 allegato alla lettera I, inviati in data 16/10/2017 dalla Divisione Energia della Regione Liguria a seguito della mia richiesta del 11/10/2017.

9. INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.). Il ricade in ambito AC-US (ambito di conservazione del centro storico urbano) del P.U.C. vigente – assetto urbanistico.

Vincoli di natura paesaggistica/ambientale

Il fabbricato è soggetto al vincolo di cui alla parte III del D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (vincolo paesaggistico).

10. DIVISIONE IN LOTTI.

L'immobile non è comodamente divisibile in natura.

11. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Criteri di stima e fonti di informazione. È 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 1.300,00 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 i negozi della zona Sturla (Via dei Mille, Via Sturla, Via Isonzo, Via Timavo, Corso Europa) nel secondo semestre 2016 riportano un valore minimo di 1.250,00 €/mq ed un valore massimo € 2.400,00/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 43,00, valore unitario 1.300,00 €/mq.

€/mq 1.300,00 x mq 43,00 = € 55.900,00 (cinquantacinquemilanovecento)

Tale valore va ridotto di una percentuale del 20% in quanto l'immobile viene ceduto come occupato in forza di contratto di locazione con scadenza 31/5/2021:

$$€ 55.900,00 - 20\% = 44.720,00$$

Al valore di mercato occorre detrarre i debiti nei confronti del condominio:

$$€ 44.720,00 - € 4.582,96 = € 40.137,04$$

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% :

$$€ 40.137,04 - 10\% = € 36.123,34 \text{ da arrotondarsi in } € 36.000,00 \text{ (trentaseimila) prezzo base per la vendita all'asta del locale sito in Genova, Via Redipuglia civ. 4 r.}$$

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

- In data 9/3/2017 ho prestato il giuramento di rito;
- in data 13/3 ho verificato l'indirizzo di residenza dell'esecutata ed inviato lettera raccomandata, convocandola erroneamente per il sopralluogo il giorno 23 aprile alle ore 9.30 anziché 23 marzo; invio inoltre la medesima lettera per conoscenza, via posta elettronica, all'Avv. R. Ruggiero della Parte procedente;
- in data 20/3 ho acquisito la visura catastale e la planimetria catastale dell'immobile;



- il 20/3 ho effettuato ricerca dei progetti presentati sull'immobile e richiesto il permesso in sanatoria n. 6443/2009;
- in data 23 marzo effettuavo il sopralluogo, senza esito per la pessima accoglienza del gestore del locale, dovuta anche al fatto che era stato informato dalla signora _____ che avrei effettuato l'accesso in data 23 aprile, come indicato nella lettera;
- il 5/4/2017 il G.E. Dott. Bonino disponeva la sospensione dell'esecuzione;
- in data 10/4 presentavo istanza di liquidazione per l'importo di € 200,00 oltre a € 25,66 di spese che il G.E. liquidava in data 11/4, ma la sottoscritta non ha ad oggi emesso la fattura;
- in data 18 aprile 2017 effettuavo visura ed estraevo copie del permesso in sanatoria precedentemente richiesto il 20/3 presso il Comune di Genova;
- in data 12/9/2017 il G.E. Dott. Bonino disponeva di riprendere e completare le operazioni peritali;
- in data 19/9/2017 ho inviato lettera raccomandata alla proprietaria, convocandola per il sopralluogo il giorno 3/10 alle ore 15.30; inviavo inoltre la medesima lettera per conoscenza, via posta elettronica, all'Avv. R. Ruggiero della Parte procedente;
- in data 3/10 effettuavo il sopralluogo alla presenza del Sig. _____ gestore del locale;
- in data 9/10 venivo contattata del Dott. Roberto Torre De Bottis che mi inviava la registrazione del contratto di locazione;
- nel mese di ottobre incontravo l'esecutata, signora _____, che mi metteva a disposizione l'atto di provenienza e la scrittura privata per la riduzione del canone (senza data), ma dichiarava di aver smarrito l'APE;
- in data 11/10 ho richiesto l'Attestato di Certificazione energetica, trasmessomi da ARE Liguria in data 17/10;



- in data 1/12 verificavo presso l'Agenzia delle Entrate Ge- Fiumara il subentro del sig. _____ come locatore nel contratto di locazione del 2009 a favore di altro soggetto ed ottenevo documento di riscontro;
- in data 12/12 osservavo nel fascicolo on line che _____ era intervenuta nel procedimento, ma, non riscontrando iscrizioni a suo favore, e non essendo disponibile polisweb, contattavo il 14/12 l'Avv. Ruggiero e successivamente effettuavo visure presso la Conservatoria dei registri immobiliari individuando l'iscrizione mancante nella certificazione ipocatastale.

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, 14 dicembre 2017



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- A) Atto di provenienza;
- B) Visura storica catastale dell'immobile;
- C) Planimetria catastale dell'immobile;
- D) Documentazione fotografica;
- E) Subentro al contratto di locazione;
- F) Contratto di locazione;
- G) Scrittura privata per riduzione canone di locazione;
- H) Oneri condominiali
- I) Attestato di Prestazione Energetica;
- L) Nota di trascrizione dell'ipoteca a favore di Banca Popolare di Sondrio.

