

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. 485/ 2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare n. 485 / 2018

G.E. Dott. A. LUCCA

Creditore procedente:

- Condominio Piazza Marini 17 in Lavagna - Avv. Luigi Barbieri

Debitori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Creditore iscritto non intervenuto:

- Banca Intesa Sanpaolo S.p.A.

=====
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'esecutato
- 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

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

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 FACENTE PARTE DEL CASEGGIATO SITO IN LAVAGNA (GE), PIAZZA B. MARINI CIVICO NUMERO 17, SITO AL TERZO PIANO SENZA ASCENSORE, DISTINTO DAL NUMERO INTERNO 8, COMPOSTO DA AMPIO INGRESSO, TRE VANI, CUCINA, BAGNO E POGGIOLO, SU CUI INSISTE UN RIPOSTIGLIO ESTERNO.

2. CONCLUSIONI DEFINITIVE

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

2.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI. Negli estratti degli atti di nascita degli esecutati, acquisiti dal Comune di Roveredo del Guà (VR), disponibili presso lo studio della scrivente, non sono annotati atti di matrimonio, inoltre al momento dell'acquisto del bene entrambi gli esecutati si dichiarano di stato civile libero.

2.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .

La sottoscritta ha esposto quanto segue in base alla certificazione depositata dalla parte procedente (Notaio Dott. Silvio Liviera Zugiani, data 10/10/2018), di cui conferma la completezza come risulta dalle visure effettuate in data 08/11/2018, allegate alla lettera B.

Ipotecche:

- 21/07/2007 R.P. n. 1774 – iscrizione di di ipoteca presso i Registri Immobiliari di Chiavari per € 63.071,22 concessa a garanzia di mutuo di € 31.535,61 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. [REDACTED] per l'intera proprietà del bene pignorato, per atto Notaio Paolo Givri 13/07/2007 rep. 6521;

Pignoramenti:

- 24/09/2018 R.P. n. 7034 – trascrizione presso i Registri Immobiliari di Chiavari di pignoramento immobiliare a favore di CONDOMINIO PIAZZA MARINI civ. 17, [REDACTED] per la piena proprietà del bene per € 17.135,97 oltre successivi interessi ed occorrente spese

NOTA: nella sezione C "Soggetti" della nota di trascrizione del pignoramento R.P. 7034 del 24/09/2018 (allegato C) per la signora [REDACTED] è indicato il codice fiscale [REDACTED] che è lo stesso che risulta anche nella visura catastale, tuttavia nella sez. D è annotato: "Si confermano i dati anagrafici ed il codice fiscale della signora [REDACTED], con piena manleva da ogni responsabilità al riguardo per il Conservatore reggente". Questo codice fiscale appare errato in quanto D969 indica Genova come Comune di nascita, mentre la signora [REDACTED]

Altre trascrizioni: nessuna

Provvedimenti di assegnazione della casa familiare al coniuge: nessuno.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

Domande giudiziali: il certificato rilasciato dal Tribunale di Genova in data 10/01/2019 (allegato D) evidenzia il procedimento di ingiunzione R.G. 6960/2017, accolto, e la causa civile R.G. 8420/2015, procedimento definito.

2.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE. L'immobile è attualmente in possesso degli esecutati; l'accesso è stato fatto in data 04/12/2018 alla presenza del sig. [REDACTED] e di un rappresentante di SO.VE.MO.

Si precisa che in occasione dell sopralluogo non è stato possibile accedere al poggolo, che è stato solo verificato dall'esterno: le misure sono quelle di un poggolo sottostante, apparentemente di ugual misura.

2.5 VALORE DEL BENE PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI. Con riferimento al punto 6 della relazione, la sottoscritta ha stimato come più probabile valore di mercato dell'immobile il prezzo di € 146.250,00 cui ha applicato una riduzione del 10% per le modalità di vendita e per la mancata garanzia sui vizi occulti, ottenendo il valore di € 131.625,00. Detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale, il prezzo base d'asta per la vendita dell'immobile è di € 129.000,00 (centoventinovemila).

2.6 CRITICITA'. L'attuale bagno è stato ricavato utilizzando parte della cucina senza presentare pratica edilizia, ma è regolarizzabile (precisazioni e costi ai punti 3.1 e 3.3).

2.7 VERIFICA DEGLI ADEMPIMENTI PREVISTI DAL C.P.C. .

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile prevista dall'art. 567 C.P.C. in data 17/10/2018. Ha altresì depositato in data 17/10/2018 l'attestazione di notifica via PEC al creditore ipotecario Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino; non risultano altri creditori iscritti, né comproprietari né sequestranti.

L'atto di pignoramento è stato notificato ai proprietari tramite il servizio di notificazione atti giudiziari e amministrativi di Poste Italiane (ricevute allegate all'atto di pignoramento depositato in data 25/06/2018).

Al 8/11/2018 non risultano pignoramenti successivi.

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 22/10/2018 (allegato E) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento: Comune di Lavagna, foglio 2,

particella 280, subalterno 8, cat. A/4, consistenza 5,5 vani; gli ulteriori dati riportati nella stessa visura sono: classe 4, superficie catastale 101 mq, 100 mq escluse aree scoperte rendita Euro 397,67, Piazza Marini 17, piano 3. Nella visura catastale l'immobile è intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 2/4 e [REDACTED] per la quota di 2/4.

Planimetria catastale. La planimetria catastale (allegato F) acquisita in data 22/10/2018 dall'Agenzia delle Entrate, è stata presentata in data 14/11/1939 e differisce dallo stato dei luoghi rilevato nell'accesso del 04/12/2018 per la realizzazione del bagno ricavato utilizzando parte della precedente cucina, come evidenziato nell'elaborato grafico allegato alla lettera G.

Regolarità catastale. Occorre un aggiornamento della planimetria catastale contestuale alla regolarizzazione delle opere interne.

Il costo della variazione della planimetria catastale comporta la spesa di € 50,00 di diritti ed € 172,00 di sanzione da versare all'Agenzia delle Entrate, e un onorario tecnico stimato in € 508,00 compresi oneri di legge. Totale regolarizzazione catastale: € 730,00 (settecentotrenta).

3.2 CONFINI. L'unità immobiliare confina a nord con i muri perimetrali su distacco dal mappale 2016 dello stesso foglio, ad est con i muri perimetrali su distacco dal mappale 1036 e 924, a sud con i muri perimetrali su distacco dai mappali 946 e 272, ad ovest con int. n. 7 e vano scala.

3.3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

La costruzione del fabbricato risale presumibilmente agli inizi del '900; è certamente antecedente al 1942, quando è stato istituito l'obbligo di presentazione del progetto; dalle ricerche effettuate in data 04/12/2018 presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Lavagna, non risulta che sull'immobile siano state presentate pratiche edilizie.

La realizzazione del bagno, ricavato in parte della cucina, è pertanto da considerarsi abusiva, tuttavia è regolarizzabile: la mancata presentazione di CILA per opere interne è normata dall'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, che prevede la sanzione pecuniaria di 1.000,00 € oltre alla presentazione

di CILA tardiva, per la quale il Comune di Lavagna ha deliberato una tariffa di € 100,00; il relativo onorario tecnico è stimato in € € 634,00 compresi oneri di legge. Totale regolarizzazione edilizia € 1.734,00 (millesettecentotrentaquattro).

Agibilità. Non risulta alcun provvedimento che decreti l'abitabilità o l'agibilità dell'edificio, ma si considera che esso sia agibile, in quanto, come si è detto, edificato anteriormente al 1934, anno in cui il R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 obbligatoria all'art. 221 la richiesta di abitabilità.

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. 07201839692 del 31/12/2018 allegato alla lettera H, con scadenza 31/12/2028.

3.5 DESCRIZIONE DEL CONTESTO. Il bene oggetto di vendita si trova al limite nord del centro storico di Lavagna, nei pressi della Basilica di S. Stefano e del cimitero; è facilmente accessibile in auto dalla strada provinciale 33 e in zona c'è disponibilità di parcheggio; il casello autostradale dista circa 1,5 km. Si possono raggiungere a piedi la stazione o il mare in meno di dieci minuti attraversando il vivace centro storico pedonale, che offre tutti i principali generi commerciali.

La palazzina dove si trova l'appartamento è di quattro piani, a destinazione residenziale, e risale presumibilmente all'inizio del '900. Le facciate ed il vano scala sono in buono stato di conservazione e, ad eccezione della facciata nord, presentano decorazioni pittoriche nelle campiture sotto il cornicione, e decorazioni a soffitto nelle scale (vds. documentazione fotografica allegato I).

Lo stato di manutenzione delle parti condominiali è ottimo.

Il fabbricato è in muratura portante, il tetto in tegole.

Il vano scala ha pedate in graniglia fine, pianerottoli in graniglia e ringhiera tipica dell'epoca della costruzione in piattina con torciglione e ricciolo. I muri sono intonacati. Non c'è impianto di ascensore.

L'ingresso del palazzo è ampio, la scala comoda.e luminosa.

3.6 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO. L'appartamento ha un'altezza utile interna rilevata in m 3,25. Il vano a nord est presenta ancora la decorazione pittorica a soffitto originale, di un certo garbo.

Il muro di separazione dall'appartamento interno 7 presenta una vistosa crepa, probabilmente di assestamento.

Non esiste impianto di riscaldamento degli ambienti né dell'acqua sanitaria. Non esiste impianto gas. Esiste impianto idrico e allacciamento alla colonna di scarico condominiale.

L'impianto elettrico non è incassato e non è a norma.

I pavimenti sono in graniglia, che nel bagno è stata coperta con piastrelle in ceramica.

Le finestre sono quelle originali, in legno, con cremonese esterna; i telai sono in discreto stato di conservazione, anche se alcuni vetri sono rotti. Le finestre sono protette da persiane in legno tranne la porta finestra sul poggiolo che, come negli altri piani, non ha le persiane.

Le superfici utili dei singoli vani, l'esposizione e le condizioni di manutenzione sono riportate di seguito; il poggiolo e il ripostiglio esterno sono uguali a tutti i piani e sono stati rilevati al primo piano, in quanto la porta finestra dell'appartamento oggetto della stima non era raggiungibile.

	sup. netta	sup lorda	sup. coeff.% virtuale	condiz. esposizione	manut.
ingresso	23,20			est	medie
camera sud	14,10			sud	medie
camera sud est	15,00			sud+est	medie
camera nord est	15,00			nord+ est	scarse
cucina	10,40			nord	scarse
bagno	<u>3,08</u>			cieco	scarse
	<u>80,78</u>	96,50	100%		
rip. esterno	0,80	1,08	25%	nord	
poggiolo	2,40	2,40	30%		buone
SUP. VIRTUALE					
			<u>97,49</u>		

La superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e dei muri di confine fino alla mezzeria, calcolata dalla sottoscritta sulla restituzione grafica dei rilievi effettuati, è di mq 96,50 oltre al ripostiglio di mq 1,08 da conteggiarsi al 25% ed al poggiolo di mq 2,40 da conteggiarsi al 30%, la superficie lorda commerciale risulta, come sopra calcolato, di mq 97,50.

La documentazione fotografica è allegata alla lettera I.

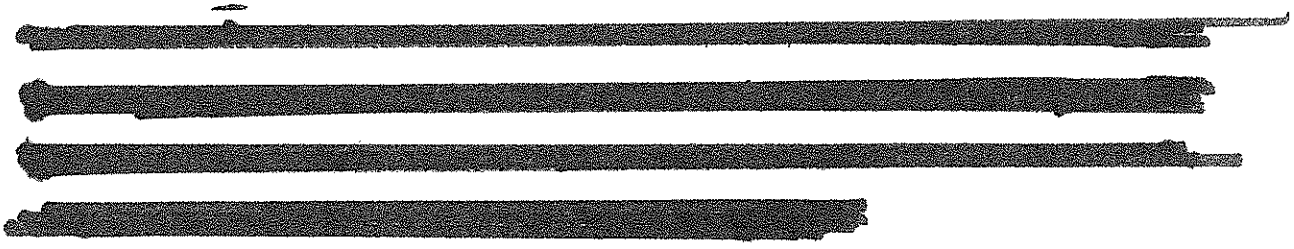
4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Al momento presente sono proprietari dell'immobile per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno [REDACTED]

[REDACTED] per acquisto fattone in data 13/07/2007 con atto a rogito del Dott. Paolo Givri, Notaio in Lavagna, rep. n. 6520, trascritto a Chiavari il 21/07/2007 al R.G. n. 7767 e R.P. n. 50074 (allegato L), da [REDACTED] il 03/05/1943 per la quota di $\frac{1}{4}$ [REDACTED] il 04/03/1969, per la quota di $\frac{1}{4}$ e [REDACTED] il 22/11/1940 per la quota di $\frac{1}{2}$.

Ai signori [REDACTED] Luis l'immobile pervenne, a ciascuno per le quote sopra indicate, per sentenza di divisione giudiziaria emessa dal Tribunale di Chiavari in data 12/07/2005, rep. 853, trascritta a Chavari il 16/08/2006 al R.G. n. 9699 e R.P. n. 6821 (nota di trascrizione allegata alla lettera M) riguardante 62 immobili, a favore di 14 soggetti, fra cui gli esecutati, e contro i 12 soggetti di seguito riportati [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] 11/07/1962 per la quota di 60/432 [REDACTED] per la quota di 60/432, [REDACTED]



La nota di trascrizione, acquisita dalla sottoscritta in data 07/01/2019 è allegata alla lettera M.

5. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

5.1 **ONERI CONDOMINIALI.** L'Amministratore pro tempore del condominio è il Geom. Giacomo Podestà, creditore procedente nel presente procedimento (Corso Buenos Ayres 133/4, Lavagna, tel. 0185 306177 studiopodesta@hotmail.com , giacomo.podesta@geopec.it) che in data 25/01/2019 ha trasmesso comunicazione (allegato N) in cui dichiara che negli ultimi due anni anteriori alla nomina del CTU sono scadute le quote relative alle spese condominiali ordinarie di € 645,15 da consuntivo dell'esercizio 2017 e di € 696,56 da preventivo esercizio 2018, e che non vi sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute.

Nel Regolamento di Condominio (allegato O) è evidenziata servitù di passo pedonale e carraio per tutta la larghezza del distacco lato sud del fabbricato a favore delle proprietà di terzi ubicate a monte.

5.2 **ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:** € 1.734,00 per regolarizzazione opere interne (vds.punto 3.3).

5.3 **ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:** € 730,00 per aggiornamento della planimetria catastale (vds. punto 3.1).

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).



6. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Criteri di stima e fonti di informazione. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere 1.500,00 €/mq.

I valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, che, per abitazioni di tipo economico (A/3) in Lavagna, zona Località S. Rocco e Madonna del Ponte nel primo semestre 2018 riportano un valore minimo di 1.650,00 €/mq ed un valore massimo € 2.400,00/mq, Tenuto conto che la categoria del bene è inferiore (A/4, cioè "Abitazione di tipo popolare") e che l'appartamento si trova al terzo piano senza ascensore, la sottoscritta ha determinato il più probabile valore unitario di mercato per l'appartamento in Lavagna, Piazza Marini 17/8 in €/mq 1.500,00.

Calcolo del valore base d'asta.

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

Superficie: mq 97,50, valore unitario 1.500,00 €/mq.

$\text{mq } 97,50 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 146.250,00$ (centoquarantaseimiladuecentocinquanta) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore viene ridotto di una percentuale del 10%:

$$\text{€ } 146.250,00 - 10\% = \text{€ } 131.625,00 \text{ (centotrentunoseicentoventicinque)}$$

cui occorre detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizia (€ 1.734,00 – vds. punto 3.3) e catastale (€ 730,00 – vds. punto 3.1):

$$\text{€ } 131.625,00 - \text{€ } 1.734,00 - \text{€ } 730,00 = \text{€ } 129.161,00 \text{ da arrotondarsi in € } 129.000,00$$

(centoventinovemila) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Lavagna, Piazza B. Marini civ. 17 int. 8.

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

- In data 22/10/2018 ho depositato il giuramento di rito;
- nella stessa data ho acquisito la visura e planimetria catastale;
- nella stessa data ho richiesto l'atto di provenienza al Notaio Givri in Lavagna, che ho ricevuto in data 27/12/2018;
- in data 8/11/2018 ho richiesto estratto degli atti di nascita degli esecutati al Comune di Roveredo di Guà al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di matrimonio; i certificati mi sono stati inviati, su mio sollecito, in data 7/1/2019;
- nella stessa data ho effettuato visura ipotecaria su entrambi gli esecutati;
- in data 4/12/2018 ho effettuato l'accesso all'immobile alla presenza dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] di un rappresentante di SO.VE.MO e dell'Arch. Lelli incaricata della redazione dell'APE;
- nella stessa data ho verificato presso il Comune di Lavagna l'esistenza di pratiche edilizie relative all'immobile;
- in data 08/1/2019 ho richiesto al Ruolo Generale del Tribunale di Genova l'esistenza di domande giudiziali in capo agli esecutati, e ritirato il certificato in data 15/1/2019;
- nella stessa data ho inviato PEC all'Amministratore Geom. Giacomo Podestà richiedendo le risultanze contabili relative all'appartamento; ne ho sollecitato telefonicamente l'invio in data 16/01/19 e di nuovo via telefono e PEC in data 24/01/2019;
- in data 14/01/2019 ho acquisiti i valori OMI e in data 15 e 16/01/2019 ho raccolto i valori di mercato presso le agenzie immobiliari della zona.

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, 25/01/2019



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- A) Perizia estimativa formato privacy;
- B) Visure ipotecarie;
- C) Nota di trascrizione del pignoramento R.P. 7034 del 24/09/2018;
- D) Certificato domande giudiziali Ufficio Ruolo Civile Tribunale di Genova;
- E) Visura storica catastale;
- F) Planimetria catastale;
- G) Elaborato grafico: planimetria quotata con indicazione delle opere da regolarizzare;
- H) Attestato di Prestazione Energetica;
- I) Documentazione fotografica;
- L) Atto di provenienza 13/07/2007 Not. P. Givri, rep. n. 6520;
- M) Nota di trascrizione della sentenza di divisione giudiziaria R.P. 6821 del 16/08/2006;
- N) Comunicazione dell'Amministratore del fabbricato;
- O) Regolamento Condominiale.