

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. 890/ 2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare n. 890 / 2017

G.E. Dott.ssa P. ZAMPIERI

Procedente:

- **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** rappresentato e difeso dall' Avv. Stefano
BAZZANI

Debitore:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

=====

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 documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.

1. Dati tecnici e dimensionali, regolarità catastale, confini.
2. Descrizione del bene.
3. Attuali e precedenti proprietari; regime patrimoniale degli esecutati.
4. Stato di possesso del bene.
5. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.
6. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati.
7. Regolarità edilizia.
8. Attestato di prestazione energetica.
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. .

La Parte procedente ha depositato il certificato notarile ex art. 567 comma 2 C.P.C. in data 17/01/2018.

I proprietari del bene sono entrambi esecutati e non esistevano iscrizioni o trascrizioni a favore di terzi cui notificare il pignoramento.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

In base ai dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, ed alle planimetrie acquisite dalla sottoscritta, i beni oggetto della vendita risultano i seguenti:

INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN GENOVA, AL PRIMO PIANO DEL CIVICO 40 DI VIA DELLE GAVETTE, DISTINTO DAL NUMERO INTERNO 1 COMPRENDE INGRESSO/SOGGIORNO, CUCINA, BAGNO, DISPENSA, PICCOLO GIARDINO E CANTINA SOTTO LA SCALA CONDOMINIALE.

1. DATI TECNICI E DIMENSIONALI

Identificativi catastali: i dati catastali risultanti dalla visura acquisita dalla sottoscritta in data 12/02/2018 (allegato A) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento: sez. STA foglio 24, particella 1042 (ex 284), subalterno 2, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 58 mq, superficie catastale escluse aree esterne mq 56, rendita Euro 464,81; Via delle Gavette 40, piano 1 int. 1.

Nella visura catastale l'immobile è correttamente intestato agli esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno.



Superficie: dai rilievi effettuati (planimetria allegato B) la superficie lorda dell'appartamento risulta di mq 50,15, cui occorre sommare il 25% della superficie della cantina per la parte con altezza maggiore di m 1,50 (circa 1 mq) ed il 10% della superficie del giardino (circa 16,50 mq):

$mq\ 50,15 + 0,35 + 1,65 = mq\ 52,15.$

La superficie dell'appartamento al netto dei muri perimetrali risulta di circa mq 41,21.

Regolarità catastale.

La planimetria catastale (allegato C) acquisita in data 12/02/2018 dall'Agenzia delle Entrate, è stata presentata in data 17/12/1990 e differisce dallo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta in data 19/06/2018 (allegato B) in quanto è stata ridotta la cucina, ricavando un ripostiglio e un ampliamento del bagno, ed è stato ampliato il varco fra ingresso e soggiorno; inoltre il muro di contenimento che definisce il giardino è rappresentato con un andamento lievemente diverso. E' perciò necessario presentare una nuova planimetria con la diversa distribuzione interna e l'aggiornamento grafico del muraglione che definisce il giardino. L'orientamento inoltre è ruotato di circa 50° in senso antiorario.

Confini: l'unità immobiliare confina a nord con muri perimetrali su distacco, a sud est con muri perimetrali su distacco dal percorso di accesso dalla via delle Gavette, e con vano scala, a sud ovest con interno n.2 dello stesso civico, a nord ovest con giardino di proprietà e muro di contenimento.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene si trova nel Comune di Genova, in località Staglieno, nei pressi del vecchio percorso di fondovalle della Val Bisagno. Il fabbricato si trova a monte delle case a schiera lungo la Via delle Gavette, ed è raggiungibile tramite un breve percorso pedonale con scalinata.

Il casello autostradale di Genova- Staglieno della dista circa un paio di chilometri, la fermata dei mezzi pubblici su via Piacenza dista poche decine di metri.

Proprio in corrispondenza dell'immobile, l'autostrada A12 (Genova – Livorno) attraversa la Val



Bisogna con un viadotto alto diverse decine di metri: la proiezione a terra del viadotto cade pochi metri più a monte. La presenza dell'autostrada tuttavia non reca troppo disturbo acustico; il viadotto ha un importante impatto visivo, ma, trovandosi a nord dell'edificio, non lo priva del sole.

L'appartamento comprende un ingresso ampiamente comunicante con il vano adiacente, insieme al quale viene attualmente utilizzato come soggiorno, con una superficie netta complessiva di circa 13,20 mq; dall'ingresso si accede alla cucina con dispensa o al disimpegno che distribuisce al bagno ed alla camera da letto, che ha una superficie di circa 16,90 mq.

La camera da letto è affacciata ad est, dove la vista è più luminosa, gli altri vani sono affacciati sul piccolo giardino di pertinenza che rimane compreso fra il fabbricato (tre piani) ed un muro di contenimento del terreno, e perciò non è molto luminoso.

Gli impianti di riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria sono autonomi, alimentati da una calderina a gas.

I pavimenti sono in ceramica, le finestre in alluminio, di tipologia obsoleta, protette da persiane in alluminio, tranne la porta finestra che ha una protezione a pantografo .

Le condizioni di manutenzione sono buone.

Il giardino si trova al livello dell'appartamento, in parte pavimentato in grés ed in parte aiuola rialzata.

La cantina pertinenziale si trova al livello del piano sottostante, sotto la parte bassa della scala di accesso al primo piano. La copertura è inclinata, con altezza massima di circa 1,80 cm.

La documentazione fotografica è allegata alla lettera D.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietà e titoli di provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento risultanti dalla certificazione depositata dal creditore procedente a firma del Dott. Francesco Casarini Notaio del Distretto di Bologna.

L'immobile è attualmente di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni



per acquisto fattone con atto di compravendita del 07/04/2005 a rogito Dott.ssa Maria Paola Cola, Notaio in Genova, rep. n. 9160/6536 (allegato E), trascritto il 13/04/2005 R.P. n. 10494, dalla [REDACTED] nata a [REDACTED]

Alla signora [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 28/12/1990 a rogito del Notaio Matteo Finelli, rep. 52146, trascritto in Genova il 11/01/1991 R.P. n. 1305, dalla signora [REDACTED] nata a [REDACTED]

Convenzioni matrimoniali. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Genova non risultano trascritti atti di matrimonio; dal certificato di risultanza di matrimonio dell'Anagrafe del Comune di Genova risulta che [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] in data [REDACTED] a [REDACTED]. I certificati dell'ufficio Stato civile e dell'Anagrafe sono allegati alla lettera F.

Nell'atto di acquisto del bene gli esecutati si dichiarano coniugati in regime di comunione dei beni. Si escludono diritti di terzi derivanti da convenzioni matrimoniali.

4 STATO DI POSSESSO DEL BENE.

L'immobile è attualmente in possesso degli esecutati. Entrambi gli accessi all'immobile, effettuati in data 19/06/2018 e in data 25/07/2018, sono avvenuti alla presenza della signora [REDACTED]
[REDACTED]

5. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri condominiali. Dai rendiconti dell'amministratore del Condominio, Rag. Gabriella Tassara (Piazza della Vittoria 12/13, tel. 0105954220), risulta a carico dell'int.1 un debito di € 752,07 per la gestione dal 1/1/2016 al 31/12/2016 e di € 1.059,31 per la gestione dal 1/1/2017 al 31/12/2017, per un totale di € **1.811,38** (milleottocentoundici/38). I rendiconti sono allegati alla lettera G.

Il preventivo per l'esercizio 01/01/2017 – 31/12/2018 è di € 654,00.

Oneri di regolarizzazione edilizia. Nessuno.



Oneri di regolarizzazione catastale. Gli oneri per la variazione catastale di cui al punto A.1 sono stimati in € 507,00 comprensivi di oneri di legge per l'onorario del professionista oltre a € 50,00 di diritti dell'Agenzia delle Entrate per un totale di **€ 557,00 cinquecentocinquantasette**.

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).

Domande giudiziali. Presso il registro informatico del Ruolo Generale del Tribunale di Genova non risultano domande giudiziali a carico di [REDACTED] e [REDACTED]

6. FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI risultanti dal certificato a firma del Notaio Francesco Casarini del 27/12/2017 depositato dalla Parte precedente:

- 13/04/2005 R.P. n. 3897 – iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di BANCA NAZIONALE DLE LAVORO S.P.A. con sede in Roma per Euro 190.000,00, di cui capitale Euro 95.000,00, contro gli esecutati sulla quota di ½ ciascuno della piena proprietà del bene;
- 15/12/2017 R.P. n. 29476 – trascrizione di pignoramento immobiliare a favore di VELA MORTGAGES S.R.L. con sede in Conegliano contro gli esecutati sulla quota di ½ ciascuno della piena proprietà del bene.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del settore Edilizia Privata del Comune di Genova risulta che in data 17/12/1990 sia stata presentata dalla signora [REDACTED] proprietaria fino al 28/12/1990, una pratica edilizia ex art. 48 della L. 47/85 (allegato H), prot. 155/1990, per la regolarizzazione di "spostamento tramezza cucina, tamponamento porta e allargamento locale



W.C.". Si considera pertanto che l'attuale disposizione dell'immobile sia regolare sotto il profilo edilizio.

Si annota marginalmente come la planimetria catastale presentata contestualmente rappresenti invece lo stato antecedente dell'immobile.

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.

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile ricade nella classe di prestazione energetica globale **G**, secondo quanto certificato nell'Attestato di Prestazione Energetica n. 07201827553 del 29/07/2018 allegato alla lettera I, a firma dell'Arch. Valeria Lelli, da me incaricato.

9. 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 700,00 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 le abitazioni di tipo economico della zona periferica Gavette-Trensasco (Via Piacenza Via Gavette) nel secondo semestre 2017 riportano un valore minimo di 760,00 €/mq ed un valore massimo € 1.100,00 €/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 52,15, valore unitario 700,00 €/mq.



mq 52,15 x €/mq 700,00 = **€ 36.505,50 (trentaseimilacinquecentocinque) 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 e i costi della regolarizzazione catastale:

$$€ 36.505,50 - € 1.811,38 - € 557,00 = € 34.136,62$$

Per determinare il valore base d'asta a titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti occorre applicare un abbattimento valutato nella misura del 15%:

$$€ 34.136,62 - 15\% = € 29.016,13 \text{ da arrotondarsi in } \mathbf{€ 29.000,00 (ventinovemila/00) \text{ prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Via delle Gavette civ. 40 int. 1.}}$$

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

- In data 01/02/2018 ho prestato il giuramento di rito;
- in data 12/02/2018 ho acquisito la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile;
- in data 12/02/2018 ho inviato lettere raccomandate agli esecutati convocando il sopralluogo il giorno 22 febbraio 2018 alle ore 11.30;
- che in data 13/2/2018 ho effettuato le ricerche per individuare le pratiche edilizie e gli eventuali condoni presentati al Comune di Genova relativamente all'immobile, e presentavo richiesta della pratica 155/1990;
- che in data 21/2/2018 sono stata contattata dalla signora [REDACTED] la quale mi chiedeva il tempo di valutare con il suo avvocato la possibilità di una soluzione stragiudiziale della procedura;
- che, dopo alcuni appuntamenti telefonici, puntualmente rispettati dall'esecutata, in data 13/3/2018 venivo contattata dall'Avv. Campanella, il quale mi confermava di occuparsi della pratica, mi prospettava l'ipotesi di far redigere il piano del consumatore di cui alla L. n.3 /2012 e successivamente, in data 6/4/2018, inviava PEC allo studio degli Avvocati Oronzo (parte



- precedente), informando di aver avviato procedura per la composizione della crisi da sovraindebitamento secondo quanto previsto dalla L. 3/2012, e richiedendo la valutazione circa l'opportunità di un differimento delle operazioni peritali;
- in data 10/4/2018 lo studio Oronzo chiedendo la determinazione eventualmente assunta, e in data 13/4/2018 venivo contattata dall'Avv. Lavinia Lo Re dello studio Oronzo che mi inviava successivamente una PEC chiedendo che, in attesa dell'esito del procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento, io chiedessi un differimento dei termini per le operazioni peritali;
 - in data 16/4/2018 prendevo visione della pratica 155/1990 presso l'ufficio visura del Comune di Genova e ne richiedevo copia;
 - in data 17/04/2018 richiedevo proroga di novanta giorni per consentire il deposito del piano del consumatore, proroga che veniva accordata in data 21/04/2018 dal G.E. Dott.ssa P. Zampieri;
 - in data 08/05/2018 ritiravo copia della pratica edilizia presso gli Uffici del Comune – Edilizia Privata;
 - in data 08/06/2018 contattavo la signora [REDACTED] per fissare un sopralluogo, che ho effettuato in data 19/06/2018;
 - in data 11/05/2018 accedevo all'Archivio Notarile di Genova per richiedere l'atto di provenienza;
 - in data 18/05/2018 ritiravo copia dell'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile;
 - in data 25/07/2018 effettuavo un secondo accesso per verificare il perimetro del giardino, avendo rilevato una difformità nella planimetria catastale;
 - in data 16/07/2018 richiedevo 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 24/07/2018 effettuavo ricerche presso gli uffici Stato Civile e Anagrafe del Comune di Genova al fine di determinare lo stato patrimoniale degli esecutati e acquisivo i certificati allegati alla presente relazione;
- in data 01/08/2018 effettuavo visure ipotecarie.

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, 3 agosto 2018

Clelia Tuscano



ARCHITETTO
CLELIA TUSCANO
N° 1400

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- A) Visura storica catastale;
- B) Planimetria redatta in base ai rilievi effettuati in data 19/06/2018 e in data 25/07/2018;
- C) Planimetria catastale dell'immobile;
- D) Documentazione fotografica;
- E) Atto di provenienza a favore degli esecutati;
- F) Certificati Stato Civile e anagrafe circa le convenzioni matrimoniali contratte;
- G) Rendiconti dell'Amministratore e debiti a carico dell'int. 1;
- H) Pratica edilizia ex art. 48 della L. 47/85;
- I) Attestato di Prestazione Energetica.

