

Clelia Tuscano Architetto  
Via Bettolo 9/2 - 16031 Bogliasco(GE)  
tel/fax 010.3470150  
c.f. TSCCLL60B54D969E P.IVA03884540109

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott. M. Tuttobene

Procedura di espropriazione immobiliare n. 616/07

- Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Avv. V. Bazzani

contro:

- [REDACTED]  
- [REDACTED]

=====

**RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**

INDICE GENERALE

A) Incarico e quesiti.

B) Risposte ai quesiti:

- Quesito a) - in merito alla completezza dei dati di cui all'art. 567 c.p.c.
- Quesito b) - (stima dell'immobile) la stima viene formulata dopo le risposte al quesito c);
- Quesito c)
  1. identificazione del bene, confini, dati catastali, proprietà, titoli di provenienza;
  2. sommaria descrizione del bene;
  3. stato di possesso del bene;
  4. formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente;
  5. formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati o risulteranno non opponibili;
  6. regolarità edilizia e urbanistica, rispondenza alla planimetria catastale, agibilità,.
- Quesito d) – divisibilità del bene
- Stima del bene.

## **A) INCARICO**

Io sottoscritta Clelia TUSCANO, architetto iscritto all'Albo degli Architetti di Genova con il n. 1400, incaricata nel procedimento in epigrafe con Ordinanza del G.E. Dott. M. Tuttobene del 14/12/07 di determinare il valore dei beni relativi alla procedura in oggetto, ho redatto la sottoestesa relazione con riferimento ai quesiti formulati dal G.E. , di seguito per esteso riportati:

- a) *Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
- b) *Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- c) *Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
  1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici , previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.*
  2. *una sommaria descrizione del bene;*
  3. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
  4. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

*Dovranno essere indicati:*

*- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

*- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

*- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*

*- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*

*5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*Dovranno essere indicati:*

*- le iscrizioni ipotecarie*

*- i pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli*

*6. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

*d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

=====

## **B) RISPOSTE AI QUESITI**

**Quesito a) - in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. .**

Il certificato del Notaio A.Corsi, ex art.567 c.p.c. è relativo alle iscrizioni e trascrizioni riguardanti l'immobile pignorato fino al 29 ottobre 2007; dal 30/10/2007 al 12/02/2007 non risultano iscrizioni o trascrizioni in capo agli esecutato (e visure, effettuate in data 12/02/2007 sono allegate alle lettere A e B).

**Quesito b) - stima sommaria del bene.** La risposta al quesito b) viene sviluppata in conclusione, in quanto tiene conto degli aspetti approfonditi nelle risposte al quesito c)..

□ **Quesito c)**

**1. Identificazione del bene, dati catastali confini, proprietà, titoli di provenienza.**

Identificazione dell'immobile. Nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 11/10/2007 al R.P. n. 24856 contro [REDACTED]

[REDACTED] il bene da sottoporre ad esecuzione forzata è identificato come: "in Comune di Genova, appartamento sito in Via Cantore (già Via Giosué Carducci) civico n. 39 interno 1, piano ammezzato, della consistenza di vani catastali 5. Detto immobile risulta censito al NCEU del Comune di Genova al foglio 40, sez. SAM, mapp. 42, sub. 25, categ. A/3, vani 5."

Dati catastali completi. Presso il catasto fabbricati le risultanze relative ai dati catastali dell'atto di pignoramento sono: Sez. SAM, foglio 40, particella 42, sub.25, zona cens.3, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 658,48, Via Antonio Cantore n. 39 piano 1, interno 1; intestato a [REDACTED]

La visura catastale effettuata in data 09/01/2008 e la planimetria dell'unità immobiliare, richiesta nella stessa data, sono allegate rispettivamente alle lettere C e D.

Confini. L'unità immobiliare confina a nord e ad est con distacchi da altri fabbricati, a sud con l'int. 2 del civ. 39 di via Cantore e ad ovest con il vano scala e con l'unità int. 3 dello stesso civico.

Proprietà. Proprietari dell'immobile a tutto il 29/10/2007 risultano essere:

[REDACTED]

[REDACTED]

nella quota [REDACTED]

Vincoli matrimoniali. Il Signor [REDACTED] presso l'Anagrafe del Comune di [REDACTED] risulta [REDACTED] e tale si dichiara nell'atto di acquisto dell'immobile pignorato, allegato alla lettera E.

Il Signor [REDACTED] presso l'anagrafe del Comune di [REDACTED] risulta [REDACTED] [REDACTED] e nel sopraccitato atto di

compravendita si dichiara [REDACTED]

Titoli di provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento, risultanti dalla certificazione ex art. 567 c.p.c.

A [REDACTED] l'immobile pervenne in proprietà per acquisto fattone da [REDACTED] rogito Notaio [REDACTED], del 05/03/2004, rep. n. 20466, racc. 12826, trascritto in Genova il 10/03/2004 r.p. n. 4774, allegato alla lettera E. Alla [REDACTED] proprietà pervenne per acquisto fattone dal [REDACTED] [REDACTED] in data 09/07/2002, con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] rep. n. 5559 trascritto in Genova il 19/07/2002, reg. part. n.18357. [REDACTED] era proprietario dell'immobile in forza di titoli antecedenti il ventennio (atto a rogito Notaio [REDACTED] 14/07/1934, trascritto in Genova il 04/10/1934).

## **2. Descrizione del bene.**

L'unità immobiliare si trova nel quartiere di Sampierdarena, in Via Cantore, arteria ben servita dai mezzi pubblici, che offre tutti i principali servizi e generi commerciali. A breve distanza si trovano la Piazza Montano e la stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena. Uno stralcio di cartografia di insieme in scala 1: 1.000 è allegato alla lettera F.

L'edificio distinto dal civico n. 39 di via Cantore si trova sul lato monte della strada, all'angolo con Corso Martinetti; è un fabbricato di 8 piani contiguo al civ. n. 37, a destinazione prevalentemente residenziale; il piano terreno ospita attività commerciali affacciate sull'ampio porticato; all'interno 3, sullo stesso pianerottolo dell'unità pignorata, si svolge l'attività di un centro estetico.

L'appartamento si trova al primo piano, servito dall'ascensore. L'unità immobiliare è costituita da due camere, da una grande cucina abitabile, dal bagno, costituito da due piccoli locali separati, uno solo dotato di apertura all'esterno, e da un ampio ingresso senza finestra. La superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm, misura circa 91 metri quadrati; la somma delle superfici nette calpestabili circa mq 71. L'altezza interna è di circa 2,90 metri.

Nessuna delle aperture affaccia a sud, sulla Via Cantore; i vani sono poco luminosi ma piuttosto silenziosi.

I soffitti dell'ingresso e delle camere sono decorati con stucchi evidenziati con garbo in colori diversi.

La distribuzione interna è funzionale, ma l'ingresso cieco è molto ampio (circa 25 mq). E' difficile cambiare la configurazione attuale perché i muri sono portanti e molto massicci. Lo schema planimetrico dell'unità immobiliare è allegato alla lettera G.

I pavimenti sono in ceramica in ottimo stato. Le finestre sono in legno, protette da persiane.

L' impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas. L'impianto elettrico non è certificato.

La documentazione fotografica, corredata dalla planimetria con indicazione dei punti di vista, è allegata alla lettera H.

Condizioni di manutenzione. Il palazzo, costruito negli anni '20, all'esterno si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione; il vano scala invece è piuttosto fatiscente.

L'appartamento invece è in buono stato di conservazione: i pavimenti sono stati rinnovati, tutti in ceramica, così come i rivestimenti a parete dei bagni; le coloriture di pareti e soffitti sono recenti.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 08/01/2008 alla presenza

**3. Stato di possesso del bene.** Il bene è attualmente in possesso dell'esecutato

che al 18/01/08 presso l'Anagrafe del Comune di risulta ivi residente. Il comproprietario si è trasferito nel Comune di

in data dove risulta risiedere. Ai fini della stima

l'immobile si considera pertanto libero.

**4. Formalità, vincoli o oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.**

Oneri condominiali. All'amministratore pro tempore del fabbricato, Dott.ssa Serapione (tel. 010 510315) risulta che il debito dei Signori Selmi nei confronti del condominio ammonta a € 2.919,31 di cui 1.681,58 per spese di amministrazione non versate, e 1.237,73 per spese legali.

Vincoli condominiali. Il regolamento di condominio pone alcune limitazioni alla destinazione d'uso delle unità immobiliari del fabbricato: esclude l'utilizzo per le cure di malattie infettive, e, in generale, per attività incompatibili con l'igiene, la morale ed il buon costume del caseggiato.

**5. Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Iscrizioni ipotecarie: sull'immobile risulta iscritta la seguente ipoteca:

- 10/03/2004 R.P.n.2739 - Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] per € 260.000,00 capitale € 130.000,00.

Trascrizioni.

- 11/10/2007 RP n. 24856 - Pignoramento Immobiliare a favore di [REDACTED] per Euro 138.771,78 .

**6. Regolarità edilizia, rispondenza alla planimetria catastale e agibilità.**

Regolarità edilizia. La costruzione dell'edificio risale agli anni '20 del secolo scorso, è dunque antecedente all'entrata in vigore della L. n. 1150 del 17/08/1942; l'edificio è da considerarsi perciò regolare sotto il profilo urbanistico.

Conferma quanto sopra il fatto che il progetto dell'edificio contiguo, contraddistinto dal civico numero 37 e apparentemente coevo al civ. 39, è rubricato con il n. 103 del 1929 presso l'archivio del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova.

Per quanto concerne invece l'unità immobiliare, la planimetria catastale corrisponde allo stato attuale. E' stata depositata nel 1986 dal [REDACTED], proprietario dell'immobile, a seguito di "frazionamento e fusione del 17/07/86 n. 32230.1.1986", e raffigura un'unità immobiliare con un vano in meno rispetto alla precedente planimetria del 27/01/1940.

Nel citato atto di compravendita contro [REDACTED] a favore [REDACTED] la parte venditrice dichiara di aver presentato in data 25 giugno 1986 la comunicazione al Sindaco del Comune di Genova ai sensi dell'art. 48 della L. 47/85 per la regolarizzazione di opere interne eseguite antecedentemente al 1967 consistenti

essenzialmente nell'accorpamento di un vano dell'int. 1 all'appartamento int.2.

Nota. Come verificato tramite visura storica sull'int. 2, non ci sono trascrizioni relative al passaggio del vano dall'int. 1 all'int. 2 in quanto [REDACTED] era proprietario di entrambe le unità immobiliari, e perciò non è stata effettuata alcuna compravendita.

Rispondenza alla planimetria catastale. La planimetria catastale corrisponde alla configurazione attuale.

Agibilità. Non risultano decreti abitabilità del fabbricato civ. 39 di via Cantore, tuttavia l'obbligo della richiesta di abitabilità è stato istituito per le nuove costruzioni a partire dal 1934; essendo il caseggiato in questione antecedente, è da considerarsi abitabile.

Piano Urbanistico Comunale. L'immobile ricade in zona B, sottozona BA del PUC vigente; non è soggetto a vincoli di natura monumentale o paesaggistica.

**Quesito d) - divisibilità del bene.** Il bene non è divisibile in natura.

#### STIMA DEL BENE

Metodo sintetico - comparativo. Sulla base di una ricerca di mercato per accertare i prezzi convenuti nelle trattative di compravendita, la sottoscritta ha individuato per immobili analoghi a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche un valore unitario di mercato pari a Euro 1.800,00 medie per metro quadrato.

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

€/mq 1.800,00 x mq 91 = € **163.800,00 (centosessantatremilaottrecento)** valore di mercato dell'unità immobiliare.

Per la determinazione del prezzo base dell'incanto dovrà applicarsi, a titolo di compensazione delle modalità della vendita e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, una riduzione del 10% al valore stimato, per cui il prezzo base per la vendita risulta essere di € 147.420,00 da arrotondarsi in € **147.000,00 (centoquarantasettemila) prezzo base per l'incanto dell'unità immobiliare sita in Genova, Via Cantore 39 Int.1.**



=====

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, 21 febbraio 2008

Clelia Tuscano

