

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

R.E. 812 / 2011

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII°
FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare n. 812 / 2011

G.E. Dott.ssa D. Canepa

Procedente:

- BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. rappresentata e difesa dall' Avv.
Francesco FERA

contro:

- Signor _____
- Signora _____

=====
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 GENERALE

Premessa in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.
 - 1.1 Dati tecnici.
 - 1.2 Calcolo della superficie virtuale.
 - 1.3 Identificativi catastali.
 - 1.4 Regolarità catastale.
 - 1.5 Confini.
 2. Descrizione sommaria del bene.
 3. Stato di possesso.
 4. Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.
 - 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
 - 4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.
 5. Altre informazioni per l'acquirente.
 6. Attuali e precedenti proprietari.
 7. Regolarità edilizia.
 8. Indagine urbanistica.
 9. Vincoli.
 10. Caratteristiche descrittive.
 11. Valutazione del prezzo base d'asta.
 12. Divisione in lotti.
 13. Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.
-

RELAZIONE DI STIMA

Premessa in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 C.P.C. .

La relazione a firma della Dott.ssa Maria Carmela RESSA, Notaio in Padova, del 26/1/2012 depositata dalla Parte procedente certifica le formalità iscritte e trascritte relativamente all'immobile pignorato nel ventennio antecedente. Le formalità sono coerenti e congruenti con quanto indicato nell'atto di compravendita a favore degli esecutati (allegato alla lettera D).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Identificazione dell'immobile. Nell'atto di pignoramento immobiliare sopra citato il bene da sottoporre ad esecuzione forzata è identificato come segue: "...l'immobile sito nel comune di Genova, così censito al N.C.E.U. del Comune di Genova: cod. G1AAQ, cat. U, Sez. STA, foglio 32, Particella 251, Sub. 12, nat. A4, Vani 5, Via Vecchia n.2, Sc. B, Int. 9, p.5."

Il bene oggetto della vendita è individuato come segue:

QUOTA DI 1.000/1.000 DELLA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI GENOVA, AL PIANO QUINTO DELL'EDIFICIO DISTINTO CON IL NUMERO CIVICO 2 DI VIA VECCHIA, SEGNATO DAL NUMERO INTERNO 9, COSTITUITO DA DUE CAMERE, SOGGIORNO, CUCINA, BAGNO, DISIMPEGNO E TERRAZZO AL PIANO.

1.1 Dati tecnici:

Superficie lorda, calcolata in base alla planimetria catastale ed ai rilievi effettuati in data 14/3/2012: mq 57,20 circa (superficie al netto dei muri perimetrali circa mq 46,00).

Superficie del terrazzo al piano. mq 22,50.

1.2 Calcolo superficie virtuale:

Appartamento: superficie lorda mq 57,20.

Terrazzo mq 22,50, conteggiato al 30% = mq 6,75.

Superficie virtuale = mq 57,20 + mq 6,75 = mq 63,95.

1.3 Identificativi catastali risultanti dalla visura effettuata presso il N.C.E.U. dalla sottoscritta in data 9/3/2012: Sezione STA, Foglio 32, particella 251, subalterno 12, zona cens. 5, cat. A/4, classe 5, vani 5, rendita Euro 361,52; Via Vecchia n. 2 piano 5 int. 9 scala B; l'immobile risulta correttamente intestato agli esecutati per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni. La visura catastale è allegata alla lettera A.

1.4 Regolarità catastale.

La configurazione dell'appartamento corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale a meno della posizione della cucina, spostata nel vano a sud-ovest. Questo spostamento tuttavia è irrilevante ai fini del calcolo del numero dei vani e della rendita catastale in quanto la cucina è già conteggiata nel numero dei vani.

La planimetria catastale è allegata alla lettera B.

1.5 Confini. L'appartamento confina da nord in senso orario con l'appartamento int. 8 della stessa scala, con il vano scala, con l'appartamento int. 8 della stessa scala, con il terrazzo di pertinenza affacciato sulla Via Vecchia, e su distacco dalla via Montaldo, ad ovest con distacchi da altri fabbricati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE.

L'immobile si trova nella zona di Marassi, sul percorso storico in sponda destra del torrente Bisagno a breve distanza dal casello autostradale di Genova Est.

La stazione ferroviaria di Genova Brignole distano circa due chilometri. L'omonima fermata della metropolitana è di prossima apertura.

L'appartamento si trova al quinto ed ultimo piano del palazzo distinto dal civ. 2, senza ascensore; è luminoso e ben esposto.

Gli impianti di riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sono autonomi, a gas metano.

Le finestre sono in alluminio anodizzato, il bagno è decoroso. L'impianto elettrico non è certificato.

La descrizione dell'edificio e dell'appartamento sono al punto 10. "Caratteristiche descrittive".

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Il bene è attualmente in possesso degli esecutati; si considera pertanto libero ai fini della stima. Il sopralluogo è stato effettuato in data 14/3/2012 alla presenza del Sig.

4. VINCOLI O ONERI GIURIDICI.

4.1 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale.

Gli esecutati sono coniugati ed hanno acquistato l'immobile in regime di comunione dei beni.

Non sono trascritti vincoli di assegnazione di casa coniugale.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura risultanti dalla relazione notarile a firma Not. Dott. Maria Carmela RESSA del 28/12/2011 per il ventennio antecedente la data del pignoramento, aggiornato al 14/12/2011:

4.2.1. Iscrizioni:

- 1/12/2003 R.P. n. 11842 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con domicilio ipotecario eletto in Genova, Largo Lanfranco n.2, per Euro 196.000,00 (capitale Euro 98.000,00) contro i signori

per l'intera

proprietà.

4.2.2. Pignoramenti:

- 28/11/2011 R.P. n. 27537 – Pignoramento Immobiliare a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., contro i signori

per l'importo di Euro 130.000,00.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale. La pratica di richiesta di agibilità comporta il pagamento di diritti (Euro 434,74) e la presentazione una serie di documenti relativi all'unità immobiliare ed al caseggiato. Alcuni documenti (certificato di idoneità statica,

certificazione dell'impianto elettrico, ..) possono comportare anche l'esecuzione di opere per l'adeguamento alla normativa vigente, impossibili da quantificare senza un approfondito esame delle norme e dello stato attuale. Si considera un onere orientativo di quattromiladuecento Euro.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Amministratore pro tempore del Condominio è il Dott. Volpe (Studio Volpe Snc in Genova, Via Piantelli 16 r), tel. 010.888326, e-mail studiovolpesnc@libero.it).

L'Amministratore ha comunicato che il debito relativo all'unità immobiliare pignorata nei confronti del Condominio è di Euro 1.675,72 (Euro 1.478,72 per l'esercizio 2011+ Euro 197,00 prima rata dell'esercizio); la previsione relativa al 2012 sarà presentata all'assemblea condominiale il 29 c.m.; nella stessa sede il condominio potrebbe incaricare l'Amministratore di insinuarsi nella procedura.

Il consuntivo per l'anno 2011, la previsione per l'anno 2012 ed i relativi riparti sono a disposizione presso lo studio della scrivente. La comunicazione dell'Amministratore è allegata alla lettera C.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI risultanti dalla relazione notarile a firma Not. Dott. Maria Carmela RESSA del 28/12/2011 per il ventennio antecedente la data del pignoramento, integrata con alcuni dati dall'atto di compravendita a favore degli esecutati.

I signori _____ hanno acquistato la piena proprietà dell'immobile per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni con atto del 26/11/2003 a rogito Notaio Dott. Angelo NOLI rep. 52558, racc. 16266 trascritto a Genova il 1/12/2003 al R.P. n. 27101 dai signori _____ e _____

Nell'atto è precisato che all'appartamento è annessa la veranda realizzata sul terrazzo di copertura, e che detta veranda è stata oggetto di concessione in sanatoria n. 15643 del 26/1/94. Copia dell'atto di acquisto è allegato alla lettera D; copia della concessione in sanatoria alla lettera F.

Ai signori _____ l'immobile pervenne in proprietà per la quota di ½ ciascuno per acquisto fattone con atto del 28/11/1979 a rogito Notaio Dott. Aldo SOLIMENA rep. 282304 trascritto a Genova il 14/12/1979 al R.P. n. 20144 dai Signori _____ nato a _____

nato a

e

7. REGOLARITÀ EDILIZIA.

Presso il settore Edilizia Privata del Comune di Genova non risulta archiviato il progetto originale dell'edificio, che probabilmente risale alla fine del secolo diciannovesimo o ai primi decenni del ventesimo, e si considera pertanto regolare.

Il vano a sud est realizzato sul terrazzo di copertura è stato regolarizzato ai sensi della L. 47/85: la pratica è stata presentata il 1 aprile 1986 con il n. di protocollo 8856; la concessione in sanatoria è stata rilasciata il 26 gennaio 1994 con il numero 15643 (copia del provvedimento è allegata alla lettera F).

Agibilità. A seguito della pratica di condono edilizio, con riferimento all'art. 35 della L. 47/85, occorre presentare domanda di agibilità, che verrà rilasciata per l'intera unità immobiliare.

8. INDAGINE URBANISTICA. Il fabbricato ricade in zona BB-RQ della variante al P.U.C. vigente e in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale), Municipio Bassa Valbisagno, del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011 attualmente in regime di salvaguardia.

9. VINCOLI.

Il fabbricato in oggetto NON risulta sottoposto alla tutela prevista dal D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 parte II (vincolo monumentale, precedentemente normato dalla L. 1089/39), né ad altri vincoli di natura idrogeologica, edilizia, paesaggistica, ambientale o urbanistica.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE.

L'edificio si trova nella zona di Marassi, in prossimità della via Bobbio, dove transitano i mezzi pubblici e si trovano i principali generi commerciali.

L'appartamento si trova al quinto ed ultimo piano, senza ascensore.

L'unità immobiliare è composta da due vani a sud (circa 11 e 12 mq), uno affacciato ad ovest,

cucina, bagno e disimpegno.

L'altezza interna è di tre metri e dieci circa.

Le camere sono luminose, il terrazzo è esposto a sud e soleggiato.

I pavimenti sono in graniglia, ad eccezione del bagno, che è piastrellato. Le finestre sono in alluminio anodizzato, datate ma in ordine.

Una calderina a gas metano situata in cucina provvede al riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria.

L'impianto elettrico non è certificato.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

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

11. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

11.1 Criteri di stima. E' stato adottato il 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 1.750,00 medie per metro quadrato.

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

11.2 Fonti di informazione. La sottoscritta ha acquisito dati da agenzie immobiliari ed ha consultato i valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

11.3 Stima del valore base d'asta.

Superficie virtuale: mq 63,95

€/mq 1.750,00 x mq 63,95 = € 111.912,50 (centoundicimilanovecentododici,50).

In detrazione gli oneri per l'ottenimento dell'agibilità (punto 4.3):

€ 111.912,50 - € 4.200,00 = Euro 107.712,50

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% circa:

€ Euro 107.712,50 - 10% = € 96.941,25 da arrotondare in Euro 97.000,00 (novantasettemila)

prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Via Vecchia civ. 2 int. 9.

12. DIVISIONE IN LOTTI

Il bene non è divisibile in natura.

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

13.1 Operazioni peritali.

- in data 1 marzo 2012 io sottoscritta Clelia TUSCANO, architetto iscritto all'Albo degli Architetti di Genova con il n. 1400, nominata C.T.U. nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa D. Canepa, ho prestato giuramento di rito;
- in data 2 marzo 2012 ho inviato lettera raccomandata agli esecutati, anticipata via posta prioritaria, fissando il sopralluogo per il giorno 14/03/2012, ed ho successivamente informato l'Avvocato F. Fera;
- il giorno 14 marzo ho effettuato il sopralluogo alla presenza del Sig.

13.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici.

- accesso l'Anagrafe del Comune di Genova il 9/3/2012 per verificare l'indirizzo di residenza del Sig. Criollo (Via vecchia 2/9);
- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova il 9/3/12 per l'acquisizione della visura catastale e della planimetria;
- ricerca progetti presso l'Archivio del settore Edilizia Privata;
- ricerca concessione in sanatoria presso Ufficio Condono;
- accesso il 12/4/12 all'Ufficio Cartografico del Comune di Genova in Via di Francia per verificare il quadro urbanistico e gli eventuali vincoli monumentali, paesaggistici ed urbanistici;
- contatti telefonici e via posta elettronica con l'Amministratore precedente, Sig. A. Ceppi, e con l'attuale Amministratore Sig. Volpe;
- contatti telefonici e via posta elettronica con lo studio del Notaio A. Noli per richiedere copia dell'atto di acquisto.