

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

**CONDOMINIO VIA PIERO PINETTI 87-87A**

Attore principale  
Avv. Anna Maria Seganti  
Piazza del Portello 6 Genova

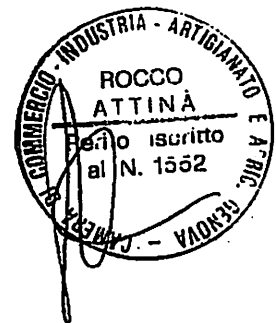
contro

**IAQUINANDI SILVIO**  
debitore esecutato

G.E.: dott. Mirko Parentini

**RELAZIONE DI STIMA**

**Quota di 1/2 dell'appartamento in Genova P.zza.Santa Maria civ: 5 int. 9**



Il sottoscritto Geom. Rocco Attinà, libero professionista, con studio in Genova Via Isonzo n. 38C Rosso, tel. 010/387556-393685, iscritto nei Ruoli dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nei Ruoli dei Periti ed Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n. 1552, con verbale di affidamento incarico ordinanza del Giudice dott.ssa D. Canepa del 17.06.2014 si impegna a rispondere ai quesiti di seguito esplicitati:

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;

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.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, 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. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. 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 dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. 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 sulle attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) In particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;



- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

7) 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. In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8) Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

c) Nel caso si tratti di quota indivisa verificare 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; fornire altresì la valutazione della sola quota indivisa. L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità ad accedere all'immobile e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario, producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta in tempo;
- riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia a mezzo posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito. Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

## 1). IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato sito nel Comune di Genova -

Quezzi civico 5 di Piazza Santa Maria distinto con il numero interno 9, posto al piano secondo rispetto al portone e composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e poggiolo con veranda.

### 1.1 - Dati tecnici:

Superficie lorda appartamento: mq. 83 circa.

Superficie lorda poggiolo: mq. 3 circa x  $\frac{1}{3}$  (ragguagliandola alla superficie abitabile) = mq. 1

Superficie complessiva: mq. 83 + mq. 1 = mq. 84 circa.

### 1.2 - Identificativi catastali:

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio con i seguenti dati:

Sez. GED, Foglio 35, Particella 2565, sub 3, Z.C. 1, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza Vani 5 e R.C. € 606,84.



### 1.3 - Regolarità catastale:

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle entrate è conforme allo stato attuale dei luoghi ad eccezione di un diverso posizionamento della porta di ingresso della camera adiacente l'ingresso e il vano scale, inoltre non è riportata la veranda realizzata sul poggiolo in vetro e alluminio.

### 1.4 - Confini:

L'appartamento confina:

- a nord/est appartamento int. 10;
- a sud/est vano scala;
- a sud/ovest muro perimetrale su distacco;
- a nord/ovest muro perimetrale su distacco;
- sopra appartamento int. 11;
- sotto appartamento int. 7;

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

### Caratteristiche zona:

periferica residenziale.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali.

### Collegamenti pubblici:

Nelle vicinanze capolinea dell'autobus

## 3. STATO DI POSSESSO

Come risulta dai certificati allegati all'interno dell'immobile risiedono il [redacted] nato a [redacted] il [redacted] la [redacted] - [redacted] nata a [redacted] il [redacted], coniuge dell'esecutato, e la [redacted] nata a [redacted] il [redacted] figlia portatrice di handicap, come da documentazione trasmessa dall'Avv. [redacted] legale dell'esecutato che si allega.

## 4. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI DAL 01.11.1987 al 15.12.2015

### 4.1. Trascrizioni

- In data 13.11.1987 Reg. Part. N. 22170, trascrizione atto di compravendita del 30.10.1987 a rogito Notaio [redacted] per l'immobile oggetto di stima, a favore di laquinandi [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno contro [redacted].
- In data 23.11.2015 Reg. Part. N. 21809, trascrizione atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare per l'immobile oggetto di stima, a favore del Condominio Via Piero Pinetti 87-87A contro [redacted] Il debito ammonta ad € 20.332,28 oltre interessi e spese.



ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e93db755aca95633846c9a029e8cb504

Il pignoramento risulta erroneamente trascritto sull'intera proprietà mentre l'immobile risulta essere stato acquistato al 50% congiuntamente al coniuge [REDACTED].

#### 4.2- Iscrizioni

Nessuna iscrizione.

### 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

#### 5.1- Attuali proprietari

L'immobile è di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'esecutato, coniugato in regime di comunione dei beni, per averlo acquistato congiuntamente al coniuge [REDACTED] con atto di compravendita del 30.10.1987 a rogito Notaio [REDACTED] in Genova.

#### 5.2- Precedenti proprietari

Sig. [REDACTED] nato a Genova il 17.10.1918.

### 6. REGOLARITA' EDILIZIA

Presso il Comune di Genova è depositato il progetto n. 21863 del 17.08.1959 Prot. LL.PP. 1053/59 e lo stesso è stato approvato in data 13.11.1959 al n. 3750.

La casa è stata dichiarata abitabile in data 27.12.1961 al n. 3293.

Da un raffronto tra la planimetria di progetto depositata presso il Comune di Genova e lo stato dei luoghi si sono rilevate le seguenti difformità:

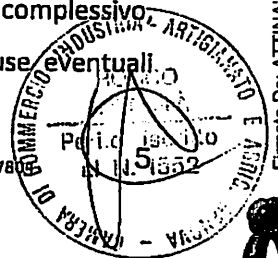
- 1) chiusura di una porta finestra di accesso al poggiolo ubicata nella camera adiacente la cucina;
- 2) diverso posizionamento della porta di accesso della cucina e della camera ubicata nell'ingresso adiacente il vano scala;
- 3) nella camera di cui sopra la finestra non è ubicata centralmente ma posizionata verso il lato destro della parete;

Le sopra descritte difformità potranno essere regolarizzate tramite Legge Regionale 16/08 e successive modifiche e di integrazione ai sensi dell'art. 48 comma 1 (opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 01.09.1967).

*ARTICOLO 48 comma 1: Le opere in difformità da licenza edilizia eseguite prima del 01.09.1967 od in corso di realizzazione a tale data non rientranti nella definizione delle opere interne di cui all'articolo 22, comma 2, purché già accatastate all'epoca di loro esecuzione e munite di certificato di abitabilità o di agibilità sono regolarizzabili, sotto il profilo amministrativo, mediante invio al Comune, da parte del proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, di relazione descrittiva delle opere realizzate corredata da dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime e sui dati catastali e di abitabilità o agibilità.*

Si è rilevata un'ulteriore difformità inerente la realizzazione di una veranda sul poggiolo, la stessa potrà essere rimossa senza ulteriori spese di sanatoria.

Con la presentazione della partica edilizia dovrà essere eseguito aggiornamento catastale mediante presentazione di nuova planimetria aggiornata presso l'agenzia delle entrate il cui costo complessivo anche del tecnico preposto al deposito è di € 1.500,00 circa onnicomprensivo, escluse eventuali sanzioni che non dovrebbero essere applicate in base al comma 1.



## 7. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia della variante PUC – Piano Urbanistico Comunale – approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.03.2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1304 del 05.11.2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficace ai sensi di Legge, aggiornamento 26.02.2014, attualmente vigente, il fabbricato in oggetto ricade in Zona AR-UR (Tavola 39) ambito di riqualificazione urbanistico residenziale:

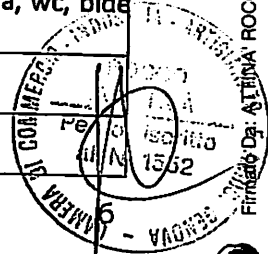
## 8. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato in riferimento al D.Lgs. n. 24/2004 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 Luglio 2002, n. 37- Parte Seconda Beni come da lettera della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Liguria come da lettera del 04.02.2016 Prot. N. 3133.

## 9. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

| Caratteristiche strutturali |                                                                        |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Strutture verticali         | In cemento armato – condizioni discrete                                |
| Solai                       | In laterizio e cemento armato – condizioni sufficienti                 |
| Copertura                   | Tipologia: piana a terrazzo non praticabile.                           |
| Scale                       | Tipologia: in cemento armato – ubicazione: interna – condizioni buone. |
| Balconi                     | Il fabbricato possiede balconi.                                        |
| Piani dell'edificio         | Cinque piani oltre il piano terra con n. 12 appartamenti.              |

| Componenti edilizie costruttive |                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pavim/ne esterna:               | Piastrelle di marmo - condizioni buone.                                                                                                              |
| Pareti esterne                  | Rivestimento: intonaco in condizioni sufficienti.                                                                                                    |
| Portone atrio                   | Tipologia: a doppia anta in metallo e vetro condizioni buone con inserite cassette postali. Si accede al portone tramite scala esterna.              |
| Scale                           | Gradini con pedate e alzate in marmo, pavimento atrio e pianerottoli in marmo – pareti in tinta lavabile con lambrino antigraffio – condizioni buone |
| Porta caposcala                 | Anta singola blindata – condizioni: buone                                                                                                            |
| Porte interne                   | In legno - condizioni: buone.                                                                                                                        |
| Infissi                         | finestre: in alluminio e vetro – tapparelle in PVC – condizioni buone.                                                                               |
| Cucina                          | Pavimento in graniglia - pareti rivestite con piastrelle di ceramica - condizioni: buone.                                                            |
| Servizio igienico               | Pavimento e pareti in piastrelle di ceramica completo di doccia, wc, bidet e lavabo – condizioni: sufficienti.                                       |
| Pavimenti                       | In graniglia – condizioni: sufficienti.                                                                                                              |
| Pareti                          | In tinta lavabile – condizioni: sufficienti.                                                                                                         |



Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e3db755aca95633846c9a029e8cb504



|                 |                                                                                                                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esposizione     | Per la posizione e l'esposizione l'immobile presenta un buon illuminamento                                                                           |
| <b>Impianti</b> |                                                                                                                                                      |
| Citofonico      | Presente                                                                                                                                             |
| Ascensore       | Assente                                                                                                                                              |
| Gas             | Allimentazione a gas metano                                                                                                                          |
| Elettrico       | Sottotraccia con dispositivo salvavita, non reperibile la certificazione.                                                                            |
| Fognatura       | allacciata alla rete comunale                                                                                                                        |
| Idrico          | Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale                                                                                                        |
| Termico         | Dotato di riscaldamento centralizzato. Impianto produzione acqua calda autonomo con calderina a gas metano. Elementi radianti: piastre in alluminio. |

### 10. SPESE DI AMMINISTRAZIONE

In base a quanto comunicato dall'Amministratore del condominio Sig. Calautti Roberto in data 11 marzo 2016 le spese ad oggi dovute dall'appartamento oggetto di stima ammontano a quanto segue:

|                                                                               |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Amministrazione ordinaria 2015/2016                                         | € 2.740,35        |
| - Amministrazione straordinaria (lavori centrale termica e vlv termostatiche) | € 1.157,76        |
| <b>Totale importi dovuti</b>                                                  | <b>€ 3.898,11</b> |

Spese ordinarie annue di gestione € 1.861,39

Nel corso dell'assemblea ordinaria del 19.11.2015 alla voce "Varie ed eventuali" si delibera di convocare un'assemblea straordinaria entro il mese di maggio 2016 per ridiscutere/deliberare i lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi ai prospetti e alla copertura.

Si allega alla presente:

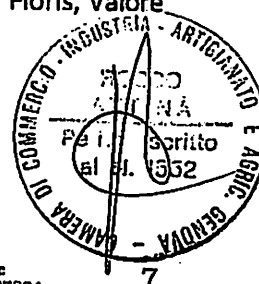
- verbale di assemblea straordinaria del 15.05.2014;
- ripartizione spese per adeguamento centrale termica e installazione valvole termostatiche;
- rendiconto consuntivo esercizio 2014/2015 e rendiconto preventivo esercizio 2015/2016;
- verbale assemblea ordinaria del 19.11.2015.
- e-mail amministratore.

### 11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di prestazione energetica n. 11414 rilasciato in data 11.03.2016 dall'Arch. Elisa Floris, Valore Attuale 180,20 kWh/mq. anno, Protocollo regionale n. PG/2016/0052773 del 14.03.2016.

### 12. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

#### 12.1 Criteri di stima



Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

### 12.2 Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* €/mq. 1.100,00 ad €/mq. 1.550,00 riferito al primo semestre 2015 ed è considerato in normale stato conservativo, l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio F.I.A.I.P.* (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) anno 2015 da €/mq. 1.100,00 ad €/mq. 1.250,00;

Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

Nella valutazione si è tenuto conto anche dei costi inerenti la sanatoria e la rimozione della veranda.

Dopo aver fatto una media tra i valori ottenuti ho applicato un parametro minimo pari ad €/mq. 1.100,00 e abbattuto del 20% per cui €/mq. 880,00.

### 12.3 Stima del valore a base d'asta

Appartamento della superficie complessiva commerciale pari a mq. 84 circa.

€/mq. 880,00 x mq. 84 x = € 73.920,00 (settantatremilanovecentoventi/00) valore dell'intero.

Valore del 50% € 73.920,00 : 2 = € 36.960,00 (trentaseimilanovecentosessanta/00)

Essendo la quota del 50% di non facile commercializzazione ritengo di procedere ad un ulteriore abbattimento del 10% per cui:

€ 36.960,00 - 10% = € 33.264,00 arrotondata ad € 33.000,00 (trentatremila/00).

### 13. DIVISIONE IN LOTTI

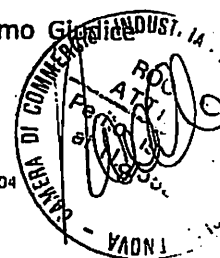
Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

### 14. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

#### Operazioni peritali e accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- nomina in data 26.12.2015, quale esperto nella procedura sopra epigrafata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Mirko Parentini;
- giuramento in sede dell'udienza in data 12.01.2016;

Geom. Rocco Attina Consulente Tecnico del Tribunale - Perito ed Esperto della CCIAA - Arbitro della Camera Arbitrale Immobiliare  
Conciliatore presso la Camera di Conciliazione CCIAA di Genova - Via Isonzo n. 38C R. 16147 GE Tel. 010/387556 Fax 010/397804  
Cod. Fisc.: TTN RCC 57C17 D969P - Partita IVA 01276440102 e mail [rocco.attina@tin.it](mailto:rocco.attina@tin.it)





- comunicazione agli esecutati con raccomandata per sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 11.02.2016;
- sopralluogo in data 03.03.2016;
- n. 2 sopralluoghi presso l'Agenzia del Territorio;
- n. 3 sopralluoghi presso il Comune di Genova Edilizia Privata;
- n. 1 sopralluogo presso il Comune di Genova sezione anagrafe.

Ritenendo di aver assolto all'incarico conferito, a disposizione per ogni altra eventuale incombenza e/o chiarimento, il sottoscritto si rassegna.

Genova, 17 marzo 2016

Il Perito

Geom. Rocco Attina

