

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott.ssa P. Zampieri**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.E. 1050/2014**

*Promossa da:*

**Banca Monte dei Paschi di Siena – (precedente) – Avv. Andrea Marelli**

*Contro*

**XXXXXX XXXXX – (esecutato)**

**Relazione di stima del C.T.U. Arch. Luca Parodi**

*Architetto Luca Parodi*



## Premessa

L' Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Paola Zampieri in data 13/11/2015, affidava allo scrivente Dott. Arch. Luca Parodi, con studio in Genova, Via Filippo Casoni 5/21 sc.d tel. 3407118697 – iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Genova al n°2973 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominato perito estimatore nella procedura di cui in epigrafe, l'incarico di effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento e contestualmente sottoponendo allo scrivente i quesiti di seguito integralmente riportati.

- a) Verifichi l'esperto innanzi tutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inadeguati;  
provveda quindi alla determinazione del valore di mercato 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 di uso e 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 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 o indirettamente 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;*

*Architetto Luca Parodi*



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 all'esistenza di 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 sulla 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 – previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - 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.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da 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 e 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 e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistico previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del*

*Architetto Luca Parodi*



decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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 alla 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 della 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 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, 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.

L'esperto dovrà:

- Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere nell'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 di 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 i creditori;
- Formulare tempestiva istanza di rinvio della 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.

Architetto Luca Parodi



## Risposta ai quesiti peritali

- a) *Verifichi l'esperto innanzi tutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..*  
E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'art. 567

*Provveda quindi, alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria.*

### Bene pignorato oggetto della stima

Quota pari alla piena proprietà dell'appartamento sito all'interno 28 del civico n°18 di Via Aurelio Robino – Genova, costituito da Ingresso, disimpegno, cucina, bagno, camera, soggiorno, ripostiglio, poggiolo e piena proprietà di rimessa/autorimessa presso l'unità immobiliare di Via Aurelio Robino 49A - Genova.

### Operazioni preliminari al sopralluogo

(Allegato "A": verbale di sopralluogo)

Acquisita la documentazione necessaria alla redazione della perizia, come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata A/R (26/11/2015) all'esecutato ed attraverso mail Pec al precedente al fine di comunicare la data e ora del sopralluogo fissandole per il giorno 04/12/2015 ore 9,30 presso l'immobile in Via Aurelio Robino n°18.

La raccomandata non trovava accoglimento nell'abitazione di residenza del Sig. XXXXXX XXXXXX e veniva respinta al mittente.

In data 04/12/2015 mi recavo ugualmente in Via Aurelio Robino n°18 int. 28 dove trovavo gli affittuari dello stesso che mi mettevano nei giorni successivi in contatto con il Sig. XXXXXX e si trovava l'accordo per il sopralluogo nel giorno 11/12/2015 alle ore 9,30 presso l'abitazione.

Nel giorno e ora stabilito potevo accedere all'immobile ed effettuare rilievo planimetrico, fotografico e di quant'altro necessario alla redazione della stima sia dell'appartamento di Via A. Robino n.18/28 che dell'autorimessa/posto auto di Via A. Robino 49A.

Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Genova, presso l'Ufficio tecnico ed Anagrafe del Comune di Genova, l'Ufficio Urbanistico e Agibilità del Comune di Genova.

Infine ho compiuto indagini di mercato al fine di assumere tutti gli elementi necessari alla redazione della stima.

Premesso quanto sopra io sottoscritto Arch. Luca Parodi, ottenute le necessarie risultanze dalle indagini esperite, verificati gli atti, posso dar conto e procedere ad esporre le risposte ai quesiti.

Per la determinazione del valore di mercato dei beni viene utilizzato come metodo di stima il **metodo sintetico comparativo**, che si esplica attraverso indagini di mercato finalizzate alla ricerca dei prezzi di vendita di immobili simili recentemente negoziati. Pertanto fatte le dovute comparazioni con immobili dalle analoghe caratteristiche (ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, rifiniture etc.) ed estrinseche (posizione, viabilità, distanza dal

*Architetto Luca Parodi*



centro, dai servizi etc.) tenuto conto delle peculiarità dell'edificio e visti i prezzi praticati nella zona, ai beni in esame si assegna un prezzo per metro quadrato di superficie commerciale/convenzionale, che viene determinata moltiplicando le superfici reali, calcolate al lordo delle murature perimetrali (per metà quelle a confine) ed interne come d'uso per i coefficienti di ragguaglio.

Il principio su cui si fonda il metodo del confronto di mercato consiste nella considerazione per il quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo di mercato per immobili simili". Un compratore non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso segmento di mercato.

Per tutti i motivi che verranno sotto elencati, la comparazione con situazioni analoghe di operatori del settore immobiliare in zona, vista la banca dati delle quotazioni immobiliari disponibili ad oggi (primo semestre 2015) e visto il Borsino Immobiliare di Genova (anno 2016) relativi alla zona di Genova comprendente Via Aurelio Robino ed eseguiti tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima, portano ad individuare come il più probabile valore di mercato del lotto intero:

Appartamento mq 72,00  
Rimessa/posto auto mq 13,00

**€ 71.500,00** (841,18 €/mq)

Sviluppo Valutazione:

**APPARTAMENTO Via Robino 18/28 (consistenza S.I.c. 72,00 mq)**

- Superficie lorda commerciale appartamento 68,45 mq
- Superficie lorda balcone comunicante con i vani principali 12,67 mq x 30% = 3,80 mq

In approssimazione totale mq 72,00

Dove per la zona comprendente Via Aurelio Robino.

<b>BORSINO IMMOBILIARE</b>		
Quotazioni II Fascia	Quotazioni Fascia Media	Quotazione I fascia
1.178,00 €/mq	1.414,00 €/mq	1.649,00 €/mq

<b>Banca dati delle quotazioni immobiliari</b>	<b>OMI (osservatorio del mercato immobiliare)</b>
Valore mercato min. €/mq	Valore mercato Max €/mq
1.400,00	1.850,00

Viste le peculiarità dell'immobile e dell'alloggio comparato con altri trattati nella zona aventi caratteristiche simili, ai fini della valutazione si è adottato il valore minimo della tabella OMI pari a €/mq 1.400,00 ed applicato gli adeguamenti e le necessarie correzioni per la stima.

*Architetto Luca Parodi*



- Valutazione Appartamento 72,00 mq x 1.400,00 €/mq = 100.800,00 €
- Riduzione del 20% per lo stato di occupazione 80.640,00 €
- Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del bene 76.608,00 €
- Riduzione 3.000 € per spese di regolarizzazione catastale 73.608,00 €

Valore Appartamento 73.608,00

Non sono presenti certificazioni degli impianti

### AUTORIMESSA Via Robino 49A (consistenza S.l.c 13,00 mq)

Dove per la zona comprendente Via Aurelio Robino.

BORSINO IMMOBILIARE		
Quotazioni II Fascia	Quotazioni Fascia Media	Quotazione I fascia
903,00 €/mq	1100,00 €/mq	1296,00 €/mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari	OMI (osservatorio del mercato immobiliare)
Valore mercato min. €/mq	Valore mercato Max €/mq
1.100,00	1.550,00

Comparata l'autorimessa/posto auto con altre trattate nella zona aventi caratteristiche simili, ai fini della valutazione si è adottato il valore minimo della tabella OMI pari a €/mq 1.100,00 ed applicato gli adeguamenti e le necessarie correzioni per la stima.

- Valutazione autorimessa 13,00 mq x 1.100,00 €/mq = 14.300,00 €
- Svalutazione del 20% per occupazione 11.440,00 €

Valore autorimessa/posto auto 11.440,00

### LOTTO INTERO - Appartamento e autorimessa/posto auto

L'alloggio e autorimessa risultano locati in solido come alloggio e posto auto pertinenziale con contratto di Locazione registrato il 29/12/2014 con scadenza al 30 settembre 2021 come ampliamento di contratto precedente che includeva solo parte dell'alloggio in oggetto e registrato il 21/10/2013 presso l'Agenzia delle Entrate.

Il canone di locazione risulta già interamente anticipato sino alla data di scadenza.

Si contabilizza in € 13.550,00 l'ammontare della somma (dal momento della perizia a fine contratto).

Pertanto l'intero lotto viene così di seguito valutato

Valore dell'appartamento + valore della rimessa/posto auto – canone di locazione non esigibile

73.608,00 + 11.440,00 – 13.550,00 = 71.498,00 approssimato **71.500,00 €**

Architetto Luca Parodi



b) **Suddivisione in lotti autonomi.** (allegati "B", "C", "D" :visura storica, stralcio toponomastica, estratto di mappa)

Stante le caratteristiche dell'immobile, oggetto di pignoramento viene illustrato e suddiviso in due lotti autonomi.

- 1) Appartamento sito all'interno 28 del civico n°18 di Via Aurelio Robino – Genova.
- 2) Posto auto in rimessa/autorimessa presso l'unità immobiliare di Via Aurelio Robino 49A - Genova.

### **APPARTAMENTO CIV. 28 INT.18 DI VIA AURELIO ROBINO**

#### **1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

Proprietà per 1/1 dell'intero del seguente immobile sito nel Comune di Genova, Via Aurelio Robino n.18

- Appartamento distinto con l'interno 28, posto al piano terzo, vani catastali quattro e mezzo composti da: ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera, poggiatesta.
- All'appartamento in oggetto compete la proporzionale comproprietà dell'area adibita a parcheggio condominiale antistante il caseggiato di cui è parte e del locale fondi del caseggiato stesso adibito a locale ad uso cantine.
- Confini: appartamento interno 29, corridoio comune e vano scale, appartamento interno 27 e muri perimetrali su distacco.

#### **Dati Tecnici**

- Superficie lorda appartamento 68,45 mq
- Superficie balcone 12,67 mq
- Superficie netta appartamento 58,50 mq

#### **Dati Catastali**

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione di Genova

- Sez. Urb. GED, foglio 34, mappale 131, sub. 18, Zc.1, CAT A/3, - cl. 4 , consistenza vani 4,5, Superficie catastale 70,00mq, Rendita di € 755,32

#### **2. Descrizione del bene (allegato "E" doc. foto)**

##### **Descrizione generale**

L'alloggio identificato con l'interno 28, al civico n°18 di Via Aurelio Robino – Genova, è situato nella delegazione di Marassi, ha carattere abitativo economico, è raggiungibile in auto e con i mezzi pubblici (autobus n. 383, linea Via monticelli Via Robino e autobus n.683, linea Stazione Brignole – Via Robino – Via Ferreggiano).

Non sono presenti servizi commerciali nelle immediate vicinanze bisogna arrivare infatti nella sottostante Piazza Francesco Gucciardini a qualche centinaia di metri di distanza percorsi attraverso scalinate e la stessa Via Robino. I parcheggi pubblici sono molto scarsi e i mezzi pubblici (autobus) sono ad una distanza di circa 150 m dall'abitazione in oggetto.

*Architetto Luca Parodi*





### **Descrizione del fabbricato**

Il condominio di cui fa parte l'alloggio è una costruzione degli anni '50, è di forma regolare, costituito da n°9 piani fuori terra compreso il piano situati al di sotto di quello del portone d'ingresso. L'accesso all'immobile avviene tramite scala interna dal portone con accesso in Via Aurelio Robino in un tratto che si diparte dalla stessa e si completa come strada chiusa.

Il fabbricato ha struttura in C.s.a. (cemento armato) e tamponature in laterizio , è provvisto di ascensore, le facciate e le parti comuni dell'edificio sono in buono stato di manutenzione.  
(foto 1)

Il portone ad anta doppia è in alluminio anodizzato verniciato color antracite con ampie vetrate, l'atrio ha le pareti intonacate dipinte in colore bianco e presentano un rivestimento sino a circa 1,40m, il pavimento in piastrelle quadrate in marmo grigio, le pedate dei gradini in marmo bianco, lo stato di manutenzione si presenta buono.  
(foto 2-3)

### **Descrizione alloggio oggetto di stima**

L'alloggio oggetto di stima si trova al piano terzo dell'edificio in cui è presente l'ascensore, è composto da da Ingresso, disimpegno, cucina, bagno, camera, soggiorno, ripostiglio, poggiolo. Le finestre delle stanze hanno affaccio tutte, esclusi ingresso, disimpegno e ripostiglio, in direzione sud-est con vista aperta. Il riscaldamento è centralizzato ed è presente sul poggiolo una calderina per la produzione di acqua calda sanitaria Non sono presenti certificazioni per impianti elettrici, è presente impianto citofonico.

Ingresso e disimpegno: all'ingresso si accede direttamente dalla porta blindata d'ingresso rivestita in legno noce nazionale, l'ingresso comunica direttamente con il disimpegno dal quale si accede alla cucina, bagno, soggiorno e ripostiglio. Dalla zona d'ingresso antistante il portoncino vi è l'accesso alla camera. Le zone ingresso e disimpegno sono controsoffittate ad un'altezza di 2,65m, nel controsoffitto sono presenti faretti, non sono presenti finestrate. Le pareti sono intonacate e dipinte di bianco, il pavimento è in graniglia alla genovese, il locale è in buone condizioni di manutenzione. (foto 4-5)

Cucina: si accede dal disimpegno attraverso una porta in legno tamburato color noce nella quale è inserita una vetratura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, è presente un rivestimento ceramico solo nella zona di lavoro del mobilio (fornelli, lavandino e appoggio). La pavimentazione è in piastrelle ceramiche tipo gress. Attraverso la portafinestra, in alluminio anodizzato, si accede al balcone. Si gode di buona vista e ottima luminosità. Esternamente è presente una tapparella in pvc di colore verde. La cucina nel suo complesso è in buono stato di manutenzione. (foto 6-7)

Bagno: si accede dal disimpegno attraverso una porta in legno tamburato color noce. La pavimentazione e le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche, gli infissi sono in alluminio anodizzato con doppiovetro con camera d'aria, esternamente è presente una tapparella in pvc di colore verde (foto 8-9)

Soggiorno: si accede dal disimpegno attraverso una porta in legno tamburato color noce nella quale è inserita una vetratura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, il pavimento è in graniglia alla genovese. Attraverso la portafinestra, in alluminio anodizzato, si accede al balcone. Si gode di buona vista e ottima luminosità. Esternamente è presente una tapparella in

*Architetto Luca Parodi*



pvc di colore verde. Il soggiorno nel suo complesso è in buono stato di manutenzione. (foto 10-11)

Ripostiglio: si accede dal disimpegno, si tratta di un piccolo locale al quale si accede attraverso una porta in legno tamburato color noce. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, il pavimento è in graniglia alla genovese, il locale è privo di finestre, il locale è in buono stato di manutenzione.

Camera: si accede direttamente dall'ingresso dell'appartamento attraverso una porta in legno tamburato color noce. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, il pavimento è in graniglia alla genovese. Attraverso la portafinestra, in alluminio anodizzato, si accede al balcone. Si gode di buona vista e ottima luminosità. Esternamente è presente una tapparella in pvc di colore verde. La camera nel suo complesso è in buono stato di manutenzione. (foto 6-7)

(foto 12-13)

Balcone: si accede dalle porte finestra del soggiorno, cucina e camera, il pavimento è rivestito con piastrelle ceramiche, il parapetto consiste in una ringhiera metallica verniciata. Il balcone è in buono stato di manutenzione. (foto 14)

## **AUTORIMESSA/POSTO AUTO DI VIA AURELIO ROBINO 49A**

### **1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

Proprietà per 1/1 dell'intero del seguente bene sito nel Comune di Genova, Via Aurelio Robino n.49A

- Autorimessa/posto auto costituente pertinenza dell'appartamento di cui sopra, facente parte del locale fondi distinto con il civico 49° di Via Aurelio Robino della consistenza catastale di circa 13mq.
- Al posto auto in oggetto compete la comproprietà indivisa, in ragione pari a centocinque millesimi (105/1000) dell'intero, del piccolo cortile asfaltato che da accesso al locale fondi, di cui fa parte detto posto auto e di cui costituisce pertinenza (Catasto Fabbricati Sez GED foglio 34 mappale 1967 sub.2 area urbana). Detto locale fondi e il piccolo cortile che vi da accesso, godono di servitù di passo pedonale e carraio a carico del cortile annesso al locale fondi distinto con il civico numero 47 rosso di Via Aurelio Robino (Catasto Fabbricati Sez. GED foglio 34 mappale 1967 sub.1 area urbana).
- Confini: posto auto sub. 31, muri perimetrali su intercapedine, posto auto sub 29 e zona comune di manovra.

### **Dati Tecnici**

- Superficie Autorimessa/posto auto 13,00 mq

### **Dati Catastali**

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova,  
Sezione di Genova

- Sez. Urb. GED, foglio 34, mappale 1992, sub. 30, Zc.1, CAT C/6, - cl. 6 , consistenza mq 13,00, Rendita di € 94,00

*Architetto Luca Parodi*



- **2.Descrizione del bene**(allegato "E" doc. foto)

### **Descrizione generale**

- Il posto auto all'interno dell'autorimessa di Via Aurelio Robino 49A piano fondi, è pertinenza dell'alloggio di cui sopra è situato nella delegazione di Marassi ad una distanza di circa 150 m dall'abitazione in oggetto.

### **Descrizione dell'autorimessa/posto auto**

- All'autorimessa si accede direttamente da Via Aurelio Robino attraverso un breve rampa in discesa posta sul lato destro salendo da detta Via. Dalla breve discesa si giunge in un piccolo cortile asfaltato dove si trova l'ingresso all'autorimessa. A chiusura della stessa è presente una serranda comandata elettricamente. All'interno trova spazio il posto auto in oggetto che viste le dimensioni al netto 4,25 m di lunghezza e 2,80 m di larghezza ed un'altezza minima di 2,80m e visti gli spazi ristretti di manovra, può ritenersi utilizzabile solo da auto di dimensioni medio piccole.
- La pavimentazione all'interno dell'autorimessa è in piastrelle ceramiche, le pareti intonacate. L'autorimessa in generale ed il posto auto si trovano in uno stato di media manutenzione. (foto 15-16)

### **3. Proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni**

A) Piena proprietà per 1/1 dell'intero dell'immobile sito nel comune di Genova Via Aurelio Robino 18/28.

B) Piena proprietà per 1/1 dell'intero dell'autorimessa/posto auto sito nel Comune di Genova Via Aurelio Robino 49°

### **Evoluzione della proprietà**

- Il Signor XXXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX/XX/1948 diviene proprietario delle particelle oggetto di pignoramento in forza di acquisto dai signori XXXXX XXXXX, nato a Genova il giorno XX/XX/XXX e XXXXX XXXX, nata a Genova il 6/XX/1980, per atto di compravendita in data 07/02/2011 n. 19407/10868 di repertorio a rogito Dr.Mario Cappetti, notaio in Sestri Levante (GE), debitamente registrato e trascritto a Genova con nota in data 02/03/2011 ai n.i 7075/4795.

### **Provenienza Precedente**

- I Signori XXXX XXXX e XXXX XXX, sopra generalizzati, sono divenuti proprietari delle particelle oggetto di pignoramento in forza di acquisto dalla Signora XXXXX XXXXX, nata a Genova il XX/XX/1944 per atto di compravendita in data 30/01/2007 n. 10498/2927 di repertorio a rogito Dr. Giuseppe Castellana, notaio in Genova, debitamente registrato e trascritto a Genova con nota in data 01/03/2007 ai n.i 9062/5189.

*Architetto Luca Parodi*



*Provenienza Precedente*

- La Signora XXXX XXXX, sopra generalizzata, è divenuta proprietaria delle particelle oggetto di pignoramento in forza di acquisto dal Signor XXXXX XXXX, nato a Cagliari il XX/XX/1952, per atto di compravendita in data 12/07/1989 n. 43300 di repertorio a rogito Dr. Biagio Petraroli, notaio in Genova, debitamente registrato e trascritto a Genova con nota in data 14/07/1989 ai n.i 19113/12051 (particella 386 sub. 18, ora **particella 131 sub.18**).

Acquisto dai Signori XXX XXXX, nato a Sestri Levante (GE) il XX/XX/1953 e XXXXX Emilia, nata a Camogli (GE) il XX/XX/1953, per atto di compravendita in data 14/05/1999 n. 23113 di repertorio a rogito Dr. Sabino Lombardo, notaio in Chiavari, debitamente registrato e trascritto a Genova con nota in data 26/05/1999 ai n.i 14600/9995 (particella 389 sub.24 che è stata soppressa e ha originato la particella 389 sub. 30, a sua volta soppressa ed ha originato la **particella 1992 sub.30**) (acquisto della quota di 105/1000).\*

\*Divisione con i signori XXXX XXX, nato a San XXXX Patti (XX) il XX/XX/1931, XXXX XXXX, nata a San XXXXX (CS) il XX/XX/1930, XXXXX XXX, nato a Genova il 12/XX/XXXX, XXXX XXXXX, nata a Genova il XX/03/XX, XXXXX XXXX, nato a Genova il 13/XX/1932, XXXXX XXXX, nato a Latina il XX/XX/1957, XXX XXXX, nata a Genova il 13/XX/XXXX, XXXXX XXXX nata a XXX (CN) il XX/XX/1944 e XXXX XXX, nata a Genova il giorno 8/XX/1968, per atto in data 28/04/2004 n. 40179 di repertorio in autentica di firme Dr. Sabino Lombardo, notaio in Chiavari, debitamente registrato e trascritto a Genova con nota in data 12/05/2004 ai n.i 21035/12400 (quota di 1/1 particella 389 sub.30, ora **particella 1992 sub. 30**)

- I signori XXXX XXX, XXX XXX, XXXX XXXXX, XXX XXX, XXXX XXX, XXX XXX, XX XXX, XXXX XXX e XXXX XXX, sopra generalizzati, sono divenuti proprietari, pro quota della particella 389 sub. 24 che è stata soppressa ed ha originato la particella 389 sub.30, a sua volta soppressa ed ha originato la particella 1992 sub.30, in forza di acquisto dai signori XXX XXX, nato a Sestri Levante (GE) il XX/XX/1953 e XXXXX XXX, nata a Camogli (GE) il XX/XXX/XXXX, per atto di compravendita in data 14/05/1999 n.23113 di repertorio a rogito Dr. Sabino Lombardo, notaio in Chiavari, sopra citato.

*Provenienza Precedente*

- I Signori XX XX e XXX XXX, sopra generalizzati, sono divenuti proprietari della particella 389 sub.24 che è stata soppressa e ha originato la particella 389 sub.30, a sua volta soppressa ed ha originato la **particella 1992 sub.30** in forza dell'acquisto dalla società "POLIOTTICA S.R.L.", con sede in Genova, codice fiscale 01150150108, per atto di compravendita in data 22/06/1994 n. 10605 di repertorio a rogito Dr. Stefano Unia, notaio in Genova, debitamente registrato e trascritto a Genova con nota in data 04/07/1994 ai n.i 15859/12260.

*Architetto Luca Parodi*

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697

e.mail : [architetto\\_parodi@libero.it](mailto:architetto_parodi@libero.it) – C.F. PRDLUC67T18D9690 – P.IVA 03760300107



**4. Lo stato di possesso del bene, con 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 o comunque con data anteriore.**  
(allegati "F" contratti di locazione)

Immobile e autorimessa/posto auto , come da Visura storica (allegato "B") dell' Agenzia del Territorio risultano essere di proprietà per la quota di 1/1 dell' esecutato Sig. XXXXXX XXXXX.

Alla data del sopralluogo dello scrivente (11/12/2015), risultava occupato in parte dai Signori XXXX XXXX e XXXX XXX con regolare contratto di locazione registrato alle Agenzie delle entrate – Direzione Provinciale di Genova in data 21/10/2013 n.15289 a favore di Signor XXXX XXXX (ad esclusione di una camera e una porzione del balcone), per la durata di anni quattro, dal 01/10/2013 al 30/09/2017 (canone di 5.760,00 € corrisposti anticipatamente con saldo alla firma del contratto).

*Successivamente all'ATTO GIUDIZIARIO del 18/12/2014 numero di repertorio 13223/2014, c.f 80041970106, ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO,*

il suddetto contratto veniva ampliato con contratto di locazione registrato alle Agenzie delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova in data 29/12/2014 n. 14029 a favore del Signor XXXX XXXX alla medesima porzione già specificata dell'unità immobiliare di Via Aurelio Robino n.18/28 con aggiunta di posto auto pertinenziale sito nell'autorimessa avente accesso da Via Aurelio Robino n.49A prorogando il termine della suddetta locazione (dell'appartamento e del posto auto pertinenziale) per ulteriori quattro anni e così dal 1° ottobre 2017 al 30 settembre 2021 (canoni di 10.560,00 € da corrispondersi anticipatamente con saldo entro il 30 marzo 2015).

Nell'appartamento risulta la residenza del Signor XXXXXX XXXXX dove in qualità di proprietario e locatore si riserva il diritto di uso esclusivo in una camera, uso esclusivo di parte del balcone corrispondente a detta camera e l'utilizzo dell'ingresso, disimpegno/corridoio ai fini del transito, uso comune del bagno ed infine utilizzo della cucina esclusivamente al mattino per la preparazione e la consumazione della prima colazione.

**5. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene ...**

- Resterà a carico dell'acquirente un contratto di locazione con il signor Arbocò Pietro su menzionato.
- Non risultano spese condominiali non pagate.
- L'importo di spesa preventivato riguardanti l'amministrazione ordinaria gestione 2015/16 sono di 1.070,00 €
- Per quanto riguarda le spese straordinarie l'assemblea del condominio Via Aurelio Robino n.18 ha deliberato il 30/10/2015 il rifacimento dell'ultimo tratto della rete fognaria condominiale con una spesa prevista di circa € 60.000,00 + IVA con quota spettante orientativa per l'interno 28 di € 1.320,00. (allegato "M" contabilità amministrazione)

*Architetto Luca Parodi*



### **Domande Giudiziali**

- Iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 34634/4256 in data 30/12/2013, per € 50.000,00 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a." con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, a carico del signor XXXXXX XXXXX, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento
- Iscrizione ipoteca giudiziale nn. 34773/4273 in data 31 dicembre 2013 per € 320.000,00 a favore di "Banca CARIGE S.p.a. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia" con sede in Genova, codice fiscale 03285880104 a carico del signor XXXXXX XXXXX, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento
- Trascrizione nn. 686/529 in data 13 gennaio 2015 portante verbale di pignoramento di immobili a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a." con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, a carico del signor XXXXXX XXXXX, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento

### **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**

- Nessuno

### **Convenzioni Matrimoniali**

- Nessuna, il signor XXXXXX XXXXX risulta celibe (allegato "N" certificato di stato libero)

### **Altri pesi o limitazioni**

- Nessuno

## **6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

- Iscrizione di **ipoteca volontaria** nn. 7076 in data 02/03/2011, per € 400.000,00 a favore di "Banca CARIGE S.p.a. Cassa di Risparmio di Genova e Imperia" con sede in Genova, codice fiscale 03285880104, domicilio ipotecario eletto: Via Cassa di Risparmio 15 Genova, derivante a garanzia di Mutuo Fondiario per € 200.000,00 a carico del signor XXXXXX XXXXX, sopra generalizzato, gravante sulle particelle oggetto di pignoramento.
- Pignoramento Immobile, Atto Giudiziario del 18/12/2014 rep. N. 13223/2014, c.f. 80041970106, per Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili su:

### **Unità negoziale n.1**

- Immobile n.1  
sito nel Comune di Genova, alla Sez. Urb. GED, foglio 34, particella 386, sub. 18, Zc.1, CAT A/3, - cl. 4 , consistenza vani 4,5, Superficie catastale 70,00mq, Rendita di € 755,32 indirizzo Via A. Robino n. 18 interno 28 piano 3

*Architetto Luca Parodi*



- Immobile n. 2

Sito nel Comune di Genova, alla Sez. Urb: GED, foglio 34, particella 1992, sub. 30, Zc. 1, CAT C/6, - cl. 6 , consistenza mq 13,00, Rendita di € 94,00, indirizzo Via A. Robino n. 49A

A favore di:

- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 (domicilio eletto in Genova Via Cesarea 5/15, c/o Avv. Marelli Andrea) relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

- XXXXXX XXXXX nato il 28/05/XXXX a XXXX Codice Fiscale XXX XXX XXXX F158 V, relativamente all'unità negoziale n.1 per diritto di Proprietà per la quota di 1/1

#### **7. verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.** (allegati "G" "H" cartografia urbanistica)

Il vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova 2015 in cui si trova l'edificio si identifica:

- **Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale**
- **P.T.C.P. : Ambito "53G"; Zona "TU"** Tessuto Urbano
- Non esistono vincoli sulla tutela dei "beni paesaggistici" D.Lgs. 42/2004 sul lotto in oggetto.
- Non sono presenti formalità e vincoli di natura urbanistica e vincolo idrogeologico, per quanto concerne i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, trattandosi di edifici e non di terreni è privo di attitudine edificatoria.
- Per quanto attiene il fabbricato Via Aurelio Robino 18:  
è stato dichiarato abitabile con provvedimento del sindaco del Comune di Genova in data 23 febbraio 1959 n. 563. (allegato "I")
- Per quanto attiene l'unità immobiliare destinata ad uso abitativo:  
Da ricerche informatiche effettuate presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Genova, settore Edilizia Privata, non sono emerse pratiche edilizie (art. 26 L. 47/85) o concessioni in sanatoria (art. 48 L. 47/85) né autorizzazioni edilizie.
- Trattandosi di immobili non sono presenti certificati di destinazione urbanistica in quanto tale certificato prevede la destinazione urbanistica dei terreni.
- Accertamento di conformità catastale.  
Lo stato dei luoghi dell'abitazione allo stato attuale risulta leggermente difforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 12/09/1960; in particolare:

*Architetto Luca Parodi*



- Modifica relativa alla porzione di muratura perimetrale della cucina a lato della portafinestra.
- Ampliamento del varco di comunicazione tra l'ingresso ed il disimpegno.  
Come evidenziato nella planimetria di rilievo eseguita dal sottoscritto (in allegato "L").

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

L'Attestazione di Prestazione Energetica per l'appartamento redatta dal Geom. Giuseppe Tipaldo, iscritto all'Elenco Regionale dei Certificatori Energetici della Regione Liguria al n. 1780, rilasciata il 03/12/2014 con scadenza 03/12/2024, pone l'immobile in classe " F " per quanto concerne l'involucro ed in classe "D" per quanto concerne l'impianto di climatizzazione, classe "E" per la produzione di acqua calda sanitaria (in allegato "F").

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura.

Non si tratta di quota indivisa.

## **Conclusioni:**

Con la presente relazione tecnica di perizia composta da n. 18 pagine dattiloscritte e n. 12 allegati, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte, nel pieno convincimento delle motivazioni adottate e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito posto, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

## **9. Operazioni svolte dal C.T.U.**

### **9.1 Operazioni peritali**

- Nomina con ordinanza del 10/11/2015 di esperto per la procedura esecutiva dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa P. Zampieri;
- Giuramento in sede di udienza in data 13/11/2015 dello scrivente dinanzi la G.E. Dott.ssa P.Zampieri;
- Inoltro di quattro lettere raccomandate A/R ai fini della comunicazione del sopralluogo nell'immobile;
- Sopralluoghi effettuati in data 04/12/2015 ed in data 11/12/2015 presso l'immobile oggetto della presente valutazione;
- Restituzione grafica del rilievo e calcolo superfici;
- Predisposizione documentazione fotografica ed allegati;
- Reperimento presso notaio Dr. Cappetti Mario dell'Atto di Provenienza
- Redazione relazione di stima immobiliare;
- Predisposizione busta telematica e trasmissione degli elaborati alla Cancelleria attraverso PCT
- Trasmissione copia relazione di stima al creditore precedente e al debitore in adempimento dei disposti di cui all'art. 173-bis, L. 80/2005

*Architetto Luca Parodi*

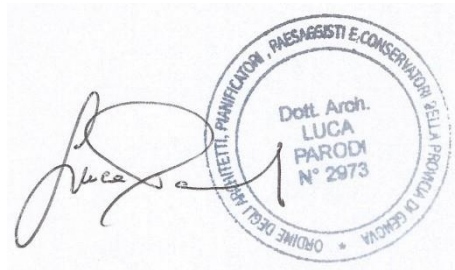




## 8.2 Accertamenti presso enti ed uffici pubblici

- Accesso presso l'Agazia del Territorio per il reperimento della planimetria catastale;
- Accesso presso l'ufficio visure e progetti del Comune di Genova per ricerca di eventuale documentazione progettuale;
- Accesso telematico presso l'ufficio agibilità del Comune di Genova per ricerca documentazione relativa all'uso;
- Accesso presso l'uffici urbanistico del Comune di Genova per reperimento documentazione relativa all'uso.
- Accesso presso ufficio cartografico del Comune di Genova;
- Accesso ufficio stato civile del Comune di Genova per verifica stato civile

Genova 22 febbraio 2016



## ALLEGATI

*A - Verbale di sopralluogo;*

*B - Visura storica;*

*C - Stralcio toponomastica*

*D - estratto di mappa Planimetria;*

*E - Documentazione fotografica;*

*F - Contratti di locazione e certificazione energetica;*

*G - H - Cartografia urbanistica;*

*H - Certificato di residenza;*

*I - Certificato di Abitabilità*

*L - Planimetria stato attuale, Planimetria di evidenza difformità catastali, rilievo fotografico.*

*M - Contabilità amministrazione*

*N - Certificato di stato libero*

*O - Atto di provenienza,*

Architetto Luca Parodi



**Attestazione degli adempimenti  
Di cui all'art. 173 bis Legge 80/2005**

Il sottoscritto Architetto Luca Parodi, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., Siena contro XXXXXX XXXXX, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova 22 febbraio 2016



*Architetto Luca Parodi*

