

**Tribunale di Genova**  
**VII Sezione Civile**

Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

All'Illustrissimo Signor Giudice Dottor Mario Tuttobene  
nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° R.G.E. 212/12 promossa dal signor

[REDACTED] Avv. Attilio Bellamini, Stefano Alessi

CONTRO

il Signor

[REDACTED] o ad A [REDACTED] il 2/11/12 c.f. [REDACTED]  
[REDACTED]

Esperto: Dr Architetto Roberto Cipriani (Vico Indoratori, 10R - 16123  
Genova - tel. 010 247 3087, e-mail [r.cipriani@cernaia.it](mailto:r.cipriani@cernaia.it), PEC  
[cipriani.roberto@archiworldpec.it](mailto:cipriani.roberto@archiworldpec.it))

**Relazione Peritale**

**NOMINA**

Il sottoscritto Dr Architetto Roberto Cipriani, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Genova al n° 548 e iscritto negli Elenchi dei C.T.U. del Tribunale di Genova, con studio in Genova, Vico Indoratori 10R, è stato nominato Esperto d'Ufficio dalla S.V. Ill.ma nel procedimento citato con provvedimento del 27 Novembre 2012.

## GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito nel corso dell'udienza del 6 Dicembre 2012, durante la quale è stato formulato il quesito.

## QUESITO

Il quesito posto dalla S.V. Ill.ma allo scrivente, col citato provvedimento è il seguente:

[L'Esperto]

- a. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b. provveda alla stima sommaria dell'immobile, accedendo 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 constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
  1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  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 od 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;

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

6. la verifica della regolarità edilizia e 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.

Inoltre l'esperto compili l'Attestato di Certificazione Energetica, qualora l'immobile ne sia sprovvisto.

### **RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI**

In relazione all'incarico ricevuto, ho provveduto innanzi tutto ad acquisire i documenti relativi ai beni pignorati presso i competenti Uffici Pubblici sia per una corretta identificazione del bene stesso che per l'identificazione dei proprietari e dei residenti.

Il proprietario risulta residente nell'immobile di Piazza Chiossone,2 in Arenzano (GE) assieme alla moglie.

Il pignorato ha nominato difensore l'Avv. Gabriella Glendi del Foro di Genova.

In data 5 Dicembre 2012 ho avvisato il creditore procedente e il debitore, presso il suo difensore, via e-mail, come richiesto dall'incarico, dell'avvio delle operazioni di raccolta dati.

In data 18 Dicembre 2012 spedivo la comunicazione di accesso, fissato per il 10 Gennaio 2013 alle ore 13:00, all'avvocato difensore a mezzo posta elettronica certificata.

A seguito di questa comunicazione l'Avv. Glendi mi informava della volontà di chiedere una sospensione della procedura, e contestualmente che l'esecutato si trovava ancora fuori sede e non sapeva quando sarebbe rientrato. In conseguenza, come stabilito dall'incarico, avvisavo il Giudice Esecutore di questa richiesta. Questo portava alla nomina di Custode e al rilascio di provvedimento di autorizzazione all'accesso forzoso, come da documentazione agli atti.

Anche a seguito di questi eventi, con la collaborazione della So.Ve.Mo. custode dell'immobile, potevo effettuare gli accessi necessari il 24 Gennaio 2013.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

E' necessario premettere che gli immobili pignorati sono tre: una casa unifamiliare, un negozio situato nel basamento della casa e un box situato in altro edificio.

a) verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

La documentazione ipotecaria e catastale, presentata dal Creditore, risulta regolare e completa. Sugli immobili gravano le seguenti Iscrizioni Ipotecarie e le seguenti Trascrizioni:

### **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

1) ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2008 Reg. Generale 17546 Reg. Particolare 11855, Pubblico Ufficiale GRASSO ROBERTO, Repertorio 7099 del 07/07/1998 - Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia Mutuo. Immobili in Arenzano (GE). Soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:

- 1) Comunicazione n. 2526 del 20/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/03/2011  
Cancellazione totale eseguita in data 02/05/2011.

### **TRASCRIZIONI**

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/06/2001 Reg. Generale 15867 Reg. Particolare 10550 Pubblico Ufficiale GRASSO ROBERTO, Repertorio

9973 del 11/05/2001 - ATTO TRA VIVI - Compravendita - Immobili in Arenzano (GE).

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2005 Reg. Generale 61171 Reg. Particolare 38996 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA - Repertorio 2498/2005 del 11/10/2005 - Atto esecutivo o cautelare - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO. Immobili in Arenzano (GE).

Documenti successivi correlati:

1) Annotazione n. 3214 DEL 18/08/2010 (SENTENZA CONDANNA DEFINITIVA)

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2012 Reg. Generale 18620 Reg. Particolare 14710 - Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 2486/2012 del 15/03/2012 - Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili in Arenzano (GE).

### **C1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

I beni pignorati sono costituiti dai seguenti immobili in Arenzano:

- 1) (alloggio) Piazza Chiossone, 2, NCEU Comune di Arenzano  
Fg 22, Map. 209 Sub 1 piano T-1 cat. A/3 cl. 2 vani 5, r.c. € 723,04;
- 2) (negozio) Via Domenico Bocca, 4, NCEU Comune di Arenzano  
Fg 22, Map. 209 Sub 2 piano S1 cat. C/1 cl. 7, mq. 11, r.c. € 680,02;

- 3) (box) Piazza Camillo Gogli, 15/16 interno 54 Arenzano (Ge),  
NCEU Comune di Arenzano Fg 22 Map. 572 Sub 120, piano  
S1 cat. C/6 cl. 2, mq. 15, r.c. € 188,25

tutti di proprietà per 1000/1000 del signor [REDACTED] nato  
ad Arenzano (GE) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] in regime di  
separazione dei beni.

### Confini

- 1) L'immobile di cui al punto 1 (alloggio) è un vecchio casello ferroviario, che sorge su un terrapieno sovrastante la Via Domenico Bocca, che è la vecchia sede ferroviaria che attraversava il centro di Arenzano, prima dello spostamento a monte della linea ferroviaria stessa. Confina a nord con la piazza Chiossone, a est con scalinata pubblica, a sud con la via Domenico Bocca, o ovest con la piazza Chiossone ed è circondato da tre lati da corte annessa.
- 2) L'immobile di cui al punto 2 (negoziò) è ricavato nel terrapieno su cui sorge la casa, e confina a sud con la via Domenico Bocca, a ovest e a nord con il terrapieno, a est con scalinata pubblica e sopra con la corte della casa.
- 3) L'immobile di cui al punto 3 (box) fa parte di un edificio destinato integralmente a box, e confina a nord con il box n. 53, a est col box n. 47, a sud col box n. 55 e ad ovest con la corsia a cielo aperto di accesso ai box.

## **C2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

### **1) immobile di cui al punto 1 (alloggio)**

Come detto precedentemente questo edificio era un casello della rete ferroviaria, ed è stato trasformato in abitazione.

Gode di una invidiabile posizione nel centro di Arenzano, molto aperto verso sud, e circondato da una corte, ed è sicuramente un unico.

Le facciate ed il tetto appaiono rifatti recentemente e sono in ottime condizioni.

L'edificio è a pianta rettangolare con due piccole appendici. L'alloggio è su due piani collegati da scala interna, rispettivamente di 51 mq il piano terra alto m 2,66 e di 37 mq il primo piano alto m 2,44 lungo i muri nord e sud e m 3,04 nella fascia centrale, per un totale di 88 mq più 60 mq di corte, superficie così come definita dalle norme OMI dell'Agenzia del Territorio.

Il piano terra è composto da una stanza di soggiorno su cui si apre l'ingresso, da cui diparte anche la scala che porta al piano superiore e da cui si accede anche ad una ampia cucina, dalla quale si accede alle due appendici entrambe piastrelate, una utilizzata come locale bagno e l'altra come dispensa.

Il primo piano è composto da due stanze, di cui una di passaggio e da un piccolo ripostiglio sulla scala a cui si accede dalla camera più ampia.

### **Pavimenti**

I pavimenti del soggiorno sono in piccole piastrelle esagonali in cotto, quelle della cucina in piastrelle ceramiche quadrate, come quelle del bagno e del ripostiglio.

I pavimenti del primo piano sono in piastrelloni esagonali di cemento, generalmente bianchi con elementi rossi e neri. Si vedano le piantine e le fotografie per una miglior comprensione.

La scala è in ardesia.

Nel complesso i pavimenti sono di tipo corrente, anche se ben mantenuti.

### **Pareti**

Le pareti del soggiorno sono tappezzate in carta, la cucina è piastrellata fino all'altezza di cm 165 con piastrelle correnti bianche, il bagno ed il ripostiglio (nel quale esistono impianti idraulici, ma che date le dimensioni è difficile utilizzare come servizio igienico) sono piastrellati con piastrelle più ricercate, colorate.

Le pareti del primo piano sono tappezzate.

### **Porte e finestre**

La porta di ingresso è doppia, con la porta esterna in alluminio e vetro e la porta interna in legno. e si presentano entrambe in ottime condizioni.

Le porte interne sono in legno laccato, di tipo molto corrente e piuttosto datato.

Le finestre sono in alluminio con taglio termico, bianche, con vetro camera, molto recenti in ottimo stato di conservazione.

L'oscuramento è ottenuto con persiane in alluminio tinta marrone, anche queste molto recenti.

### **Impianti**

L'appartamento dispone di acqua corrente diretta, gas, energia elettrica, collegamento fognario. Non dispone di impianti atti a generare elettricità o acqua sanitaria con l'uso di energie rinnovabili.

Il riscaldamento è ottenuto con sistema di condizionamento reversibile a pompa di calore LG S09AT con una sola unità interna posizionata nell'ingresso-soggiorno; nelle stanze al piano superiore il riscaldamento viene integrato con stufette elettriche e nella cucina con la stufa a legna; la generazione di acqua calda sanitaria è ottenuta con un boiler elettrico.

**2) immobile di cui al punto 2 (negozi)**

Il negozio è ricavato nel basamento della casa, e si apre direttamente sulla via Domenico Bocca, in una posizione di rilevante interesse commerciale.

E' composto di un unico vano, alto m 2,66, di superficie lorda totale mq 24,0 col pavimento a 22 cm sotto il livello della strada, quindi a rischio di riempirsi d'acqua in occasione di forti piogge e da un piccolo servizio igienico. E' dotato di acqua corrente e scarico fognario.

Dispone di una porta di accesso e di due piccole finestrine di aereazione che si aprono sulla strada.

Il pavimento è in piastrelle, le pareti sono pitturate, gli infissi sono in alluminio con vetro camera, recenti.

E' dotato di impianto di condizionamento d'aria reversibile e di scaldacqua elettrico

**3) immobile di cui al punto 3 (box)**

Il box fa parte di un vasto complesso edilizio, piuttosto lontano dalla casa e nelle vicinanze del casello dell'autostrada. Vi si accede da una corsia a cielo aperto chiusa da un cancello. E' dotato di elettricità, di porta a bilanciere metallica ed è di dimensioni generose: m 4,91 x 2,97 netti pari a mq 16,3 lordi.

### **C3) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Tutti gli immobili pignorati risultano di proprietà del signor:

**[REDACTED]** nato ad Arenzano (GE) il **[REDACTED]** c.f. **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** in regime di separazione dei beni.

Nell'alloggio è residente il pignorato e la moglie; l'immobile è quindi da ritenersi libero;

Il negozio è affittato ad un fruttivendolo, con contratto regolarmente registrato stipulato il 1° Marzo 2011 e quindi con validità 6+6 quindi fino al 1° Marzo 2023.

Il box è nella disponibilità del pignorato e quindi da ritenersi libero.

### **C4) ESISTENZA DI FORMALITÀ**

Non esistono formalità al di fuori delle iscrizioni e delle trascrizioni prima elencate.

### **C5) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE**

Non esistono altre formalità al di fuori di quelle elencate.

### **C6) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

#### **Alloggio**

L'edificio in esame risulta edificato anteriormente al 1° Gennaio 1967; la pianta dell'immobile coincide con lo stato dei luoghi; solo l'altezza

\* riportata nella planimetria catastale relativa al piano superiore è leggermente diversa dalla realtà.

All'atto dell'accesso non è stato esibito il certificato di conformità degli impianti e neppure l'Attestato di Certificazione Energetica, e pertanto quest'ultimo è stato redatto dallo scrivente. L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 348,99 kWh/mq anno (Classe G) e un'emissione di CO<sub>2</sub> di 1,74 t/anno e valori raggiungibili con interventi di coibentazione delle pareti perimetrali e installazione di sistemi per la generazione di acqua calda con energie rinnovabili (solare) rispettivamente di 233,19 kWh/mq anno (Classe G) e di 1,34 t/anno. Quindi l'immobile è attualmente in Classe G e rimarrebbe nella stessa classe anche a seguito dei miglioramenti considerati.

L'Attestato di Certificazione n° 46067 del 5/3/2013 è allegato alla relazione.

L'alloggio è da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico.

### Negozi

Fa parte della casa di cui sopra, essendo ricavato nel basamento.

La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi, in quanto la tramezza disegnata non è presente nella realtà. Trattandosi di opere interne l'irregolarità è facilmente sanabile.

All'atto dell'accesso non è stato esibito il certificato di conformità degli impianti e neppure l'Attestato di Certificazione Energetica, e pertanto

quest'ultimo è stato redatto dallo scrivente. L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 55,84 kWh/mc anno (Classe G) e un'emissione di CO<sub>2</sub> di 0,31 t/anno e valori raggiungibili con interventi di coibentazione delle pareti perimetrali e del pavimento rispettivamente di 44,75 kWh/mc anno (Classe G) e di 0,25 t/anno.

Quindi l'immobile è attualmente in Classe G e rimarrebbe nella stessa classe anche a seguito dei miglioramenti considerati.

L'Attestato di Certificazione n° 46068 del 5/3/2013 è allegato alla relazione.

L'immobile è da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico.

#### **box**

Fa parte di un complesso edilizio edificato all'inizio degli anni '80.

L'immobile è da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico.

Non è previsto il rilascio di Attestato di Certificazione Energetica per questo immobile.

#### **D) VERIFICA DELLA DIVISIBILITÀ**

I singoli immobili in questione non sono divisibili ma costituiscono tre entità diverse slegate tra loro e quindi singolarmente alienabili.

## **STIMA DELL'IMMOBILE**

Criteri di Stima

### **Alloggio**

La valutazione è effettuata sia tenendo conto di quanto precedentemente esposto relativamente allo stato delle finiture interne e del valore di posizione, sia considerando le quotazioni della Zona Centrale Piana Centro Storico di Arenzano redatte dall'Agenzia delle Entrate sia in considerazione dei servizi presenti, vicinanza di scuole, vicinanza al mare, unicità della tipologia.

Il valore di riferimento a metro quadro lordo si posiziona verso la parte più alta delle quotazioni OMI, che per le abitazioni civili indica 5.000,00 €/mq e per ville e villini 6.900,00 €/mq. Ritengo che sia corretto valutare il valore, dato soprattutto dalla posizione e dall'unicità dell'immobile, in 5.950,00 €/mq.

Per la valutazione della corte, applico sempre le Norme per il calcolo della consistenza in metri quadri pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998 ad uso del Catasto, e cioè al 30% del valore dell'immobile per i primi 25 mq e al 5% del valore dell'immobile per la restante superficie. Essendo la superficie della corte corte 60 mq, avremo

$$25 \times 5.950,00 * 30\% = 25 \times 1785,00 = \text{€ } 53.550,00 \text{ e}$$

$$35 \times 5.950,00 * 5\% = 35 \times 297,50 = \text{€ } 10.412,50$$

che sommano ad € 63.962,50

Il più probabile valore di mercato della casa in oggetto sarà quindi di € 5.950,00 x 88 = € 523.600,00 e della corte di € 63.962,50 che sommano a € 587.562,50.

### **Negozio**

La valutazione è stata effettuata tenendo conto della posizione commerciale di pregio (ampia strada pedonale nel centro storico, ad immediato ridosso del lungo mare).

Il valore di riferimento a metro quadro lordo si posiziona verso la parte più alta delle quotazioni OMI, che indicano 3.200 €/mq, ma per l'unicità della posizione e la visibilità del negozio aumento a 4.000 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di € 4.000,00 x 24 = € 96.000,00

### **Box**

La valutazione è stata effettuata tenendo conto sia delle valutazioni OMI che delle cifre richieste per box analoghi, ed è fatta a corpo.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di € 55.000,00

---

## **DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE PER L'INCANTO**

### **Abitazione**

Allo scopo di rendere appetibile l'acquisto, è necessario detrarre dal valore sopra calcolato (che si riferisce ad uno stato di conservazione "normale") l'importo di 950,00 €/mq per i lavori di manutenzione ordinaria all'interno, quali rifacimento degli impianti, dei pavimenti e delle pitturazioni e delle finiture. Il valore d'asta diventa quindi € 587.562,50 - 83.600,00 = a € 500.000,00 dopo aver applicato un piccolo arrotondamento. In considerazione dello stato di depressione attuale del mercato immobiliare, allo scopo di velocizzarne la vendita propongo un abbattimento del 15% sul valore che pertanto diventa:

$$€ 500.000,00 - 15\% = € 425.000,00$$

### **Negozio**

In considerazione della brillante posizione commerciale, seppur la piccola dimensione limiti la tipologia di attività che può essere ospitata nel locale, allo scopo di velocizzarne la vendita propongo una piccola diminuzione di prezzo del 5%, che pertanto diventa:

$$€ 96.000,00 - 5\% = € 91.200,00 \text{ che arrotondo ad } € 90.000,00$$

### **Box**

Data la richiesta di box e posti auto in zona, ritengo che non sia necessario abbattere il valore di stima, ma solo di diminuirlo del 5% onde velocizzarne la vendita, che pertanto diventa:

**Relazione peritale relativa al procedimento 212/2012**

**55.000,00 - 5% = € 52.250,00 che arrotondo ad € 50.000,00**

**Rimango a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o chiarire.**

**Genova, 25 Febbraio 2013**

**Dr. Architetto Roberto Cipriani**

*R. Cipriani*

*deputato in telematico*