

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 799/2016**

**Condominio di v. Torti 29/31 Genova**

Avv. Luca Garbarino Creditore procedente

Contro

debitori esecutati

**All'Ill.mo G. E. Dott. Delucchi**

**RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto ing. Giorgio Audisio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Prov. di Genova al n° A 3452, laurea magistrale, con studio in Rapallo v. Luigi Rizzo 58/22 tel. 018562247 PEC [giorgio.audisio@ingpec.eu](mailto:giorgio.audisio@ingpec.eu) nominato Perito Estimatore (P.E.) nel procedimento in epigrafe, prestava giuramento in data 20 dic. 2016 riceveva il seguente preciso incarico.

**QUESITO**

*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 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 quadro 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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;***

*b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

*1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

*A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre, la parte a pena di decadenza*

*2. una sommaria descrizione del bene;*

P.E. ing. Giorgio Audisio Esecuzione Immobiliare n. 799/2016



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 sull'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;*

*il regime patrimoniale della famiglia dell'esecutato e le eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

*- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) 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 urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del 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 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 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 innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa. L'esperto dovrà: sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del 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 per 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 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 di 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. ”*

### **Svolgimento delle operazioni peritali.**

Come da Istanza di proroga per il deposito della Perizia il P.E. ha accertato quanto segue.

Risultando, dalla documentazione agli atti l'irreperibilità degli esecutati, si è recato dapprima all'indirizzo del bene pignorato sito in Genova via Torti 29 int. 2.

Ha constatato che sulla pulsantiera del citofono risulta il nome Kanapathippilai, ha suonato e bussato ma non ha risposto nessuno.

Da informazioni assunte in loco è risultato che l'immobile è disabitato da alcuni anni.

Dopo vari sopralluoghi in via G. Bruno 1/1, dove gli esecutati sono stati residenti, il P.E. ha parlato con il sig. \_\_\_\_\_ an, rintracciato appunto in v. G. Bruno 1, questi,



dichiarando di essere parente degli esecutati, si è impegnato di far telefonare dall'esecutato (a suo dire ora residente a Londra) all'ing. Audisio.

In data 19 febbraio alle ore 12,52 il P.E. è stato contattato telefonicamente e gli è stato comunicato che, tornando a breve in Italia, l'esecutato avrebbe consentito l'accesso all'int. 2 di v. Torti 29 nella settimana tra il 27 febbraio ed il 4 marzo.

Nel frattempo il P.E. ha acquisito i documenti (Doc. Allegati) e svolto la seguente attività:

- 28/12/2016 dettaglio anagrafica degli esecutati (Doc. 1);
- 04/01/2017 Comune di Genova Sportello Unico dell'Edilizia ([sueonlinecomge@postcert.it](mailto:sueonlinecomge@postcert.it)) domanda di visura del progetto di cui ai civici 29 e 31 di v. Giovanni Torti protocollo N° PG/2017/309 (Doc. 2);
- la richiesta non ha avuto esito in quanto il Progetto dell'immobile ricade nel periodo 1926/1941; i documenti sono stati acquisiti dal P.E. presso l'Archivio storico del Palazzo Ducale.
- 25/01/2017 planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima (Doc. 3);
- 16/02/2017 ricerche presso l'archivio storico del Comune di Genova Palazzo Ducale essendo l'immobile costruito nel 1904 e modificato nel 1930.  
Più precisamente il primo progetto porta il n° 90 e la data 1904; il progetto successivo ha il n° 420 data 1930; la firma è dell'ing. G. Gotelli. Il fabbricato è stato realizzato dalle Ferrovie dello Stato (Doc. 4); all'epoca risultava incluso nel recinto del parco ferroviario di Terralba.
- Richieste all'Amm.re del Condominio: Studio Ardoino s.a.s. via G. Rossetti 19 Genova tel. 010 389636 fax 010 8686733 (Doc. 5). Il P.E. ha inviato mail e PEC nelle date 05 gennaio; 25 gennaio e 13 febbraio '17 e allo studio Ardoino che amministra il Condominio chiedendo le informazioni seguenti (in **grassetto** quanto accertato direttamente dal P.E.):
  - *Spese condominiali insolute.*
  - *Vincoli e Oneri di natura condominiale.*
  - *Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione.*
  - *Spese straordinarie deliberate.*
  - *Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni.*
  - *Tabelle millesimali.*
  - *Tipologia dell'impianto di riscaldamento (autonomo/centralizzato). **Autonomo***
  - *Tipologia dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria. **Autonomo combinato con il riscaldamento***
  - *Eventuale installazione delle valvole termostatiche. **No***
  - *Eventuale installazione della contabilizzazione del calore. **No***
  - *Ascensore, se presente eventuali opere di adeguamento normativo da effettuare.*





CONGUAGLIO PRECEDENTE	7503,86
RATA N. 1 scadente il 07/03/17	276,00
ACCONTI VERSATI	0,00
<b>Totale da versare :</b>	<b>7779,86</b>

le spese individuali a carico dell'esecutato ammontano a € 2.689,55; il debito complessivo attuale è di € 7.779,86, debito che alla scadenza dell'1/09/17 salirà ad € **8.103,86** se non verranno pagate le prossime 2 rate.

- *riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione*  
Risulta dal Preventivo spese esercizio 2017 che le spese annuali ammontano per l'int. 2 a € 600,00 che mediamente possono essere considerate come le spese richieste dal quesito.
- **Accesso ai documenti anagrafici.** In data 27 febbraio 2017 il P.E. a ½ PEC ha chiesto l'accesso agli atti (Doc. 6)

[https://webmail.mgpec.eu/lay-out/origin/html/printMsg.html?\\_v\\_~v4](https://webmail.mgpec.eu/lay-out/origin/html/printMsg.html?_v_~v4)

Da: "Giorgio Audisio" <giorgio.audisio@mgpec.eu>  
A: "anagrafe@arubapec.it" <anagrafe@arubapec.it>  
Data: lunedì, 27 febbraio 2017, 10:45

**Richiesta documenti Parte Tribunale**

Spett. Ufficio Servizi Demografici Anagrafe: invio in allegato la richiesta di documentazione anagrafica in qualità di P.E. del Tribunale di Genova. Analoga richiesta inviata con Pacchi Postali (con gli stessi) è stata consegnata.  
Cordiali saluti. Giorgio Audisio

**Allegato(1)**

ACCESSO ANAGRAFE 1.pdf/p/m (466 Kb)  
AUTOCERTIFICAZIONE.docx.p/m (327 Kb)  
SALTA IDENTITA'.pdf (1291 Kb)  
DOC. INCARICO.pdf (1004 Kb)

- In data 09/06/2017 l'ing. Audisio si è recato all'Ufficio Certificati per ritirare quanto richiesto.

A seguito della ricerca contestualmente richiesta ha accertato che la residenza degli esecutati, a far data dal 07/04/2016, è in Genova nella stessa via Giovanni Torti al n° 41 int. 38 (Doc. 7).

Il precedente proprietario dell'appartamento pignorato è risultato essere il sig. Resini Giuseppe n. a Taranto l'8/02/1914 e deceduto 07/04/2012. Nel possesso dell'immobile negli ultimi 20 anni si sono succeduti altri numerosi proprietari.

- **Sopralluogo all'immobile**

Il 01 marzo 2017 alle ore 15.30, come da Verbale allegato (Doc 8), il P.E. ha ispezionato l'immobile pignorato alla presenza dell'esecutato sig. \_\_\_\_\_

L'appartamento è risultato disabitato, con mobili accatastati nell'ingresso, privo di energia elettrica e senza fornitura di gas. Il Perito ha eseguito le incombenze



necessarie effettuando misurazioni e rilevando i luoghi fotograficamente (Doc. 9).

#### Risposte al quesito.

- a) *verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.* La documentazione suddetta risulta completa.

E' stato effettuato l'accesso all'immobile secondo le modalità indicate, l'accesso è stato verbalizzato (Doc. 8).

- b) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

Si è in presenza di un unico lotto costituito da un appartamento al piano ammezzato indicato a catasto come P.T. in realtà situato sopra il p. t. o piano strada che è adibito ad attività commerciali e locali di deposito.

I dati catastali sono riportati sulla Visura, sulla Planimetria catastale e sul Certificato Storico Catastale

Giudicatura processuale n. (GEU29565/061 29/11/2009)	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Genova	
Via Giovanni Forti civ. 29	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: GED	Mensa Maria Laura
Foglio: 51	Iscritto all'albo:
Particella: 154	Architetti
Subalterno: 10	Prov. Genova N. 1227

distacco su ferrovia (scalo Terraiba)

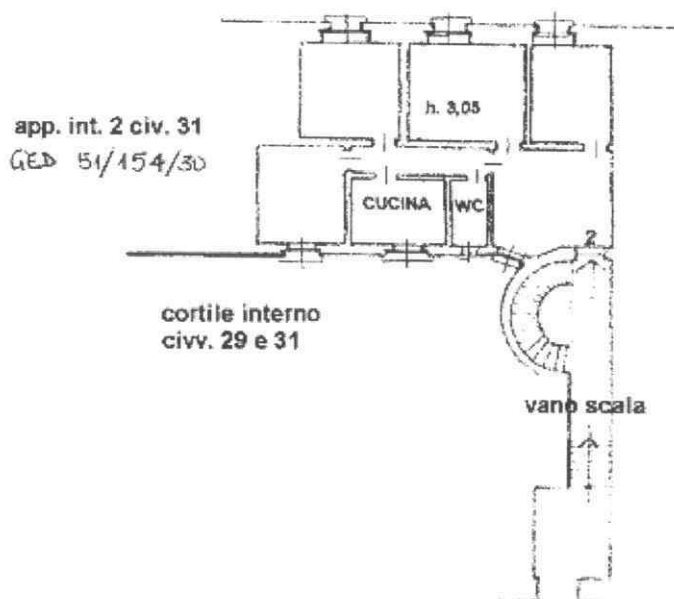


Fig. 2 Planimetria catastale

La Planimetria catastale attuale corrisponde allo stato di fatto. La planimetria è stata redatta

P.E.ing. Giorgio Audisio Esecuzione Immobiliare n. 799/2016



dall'Arch. Mensa Maria Laura a seguito di modifiche interne regolarmente denunciate al catasto in data 29/11/2005, ma non in Comune, dove andava comunicata la *Diversa distribuzione degli spazi interni*.

**Agenzia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Genova  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

**Visura per soggetto**  
 Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2016

Data: 14/07/2016 - Ora: 11:50:06    Fine  
 Visura n.: T124645 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
 Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GENOVA

**Soggetto individuato**  
 KANAPA\*    nato in SRI LANKA il 04/08/1966 C.F.:

**I. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969Q) - Catasto del Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbanistica GED	51	154	10	I		A/3	I	6,5 vani	Catastale Totale: 96 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 96 m <sup>2</sup>	Euro 671,39	VIA GIOVANNI TORITTI n. 29 piano: 1 interno: 2. Visurazione del 09/11/2015 - Inscrittura in virtú dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica:    GE0306317/2006

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	GRAFICI	CADASTRALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	A il 04/08/1966	5156M0107	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con SETHESWARAN PUSPALATHA
2	23/05/1972	5156M0107	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con KANAPATHIPILLAI SETHESWARAN

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/01/2004 Nota protocollata con Modello Unico in atti dal 02/02/2004 Repertorio n. 35711 Regante: SOLIMENA FEDERICO Sede: GENOVA Registrazione: CDM/PRAVENITA (n. 1699 1/2004)

### Evoluzione della planimetria.

La planimetria originaria (anno 1904/1930) del piano tipo era la seguente ed è stata oggetto di diverse modifiche

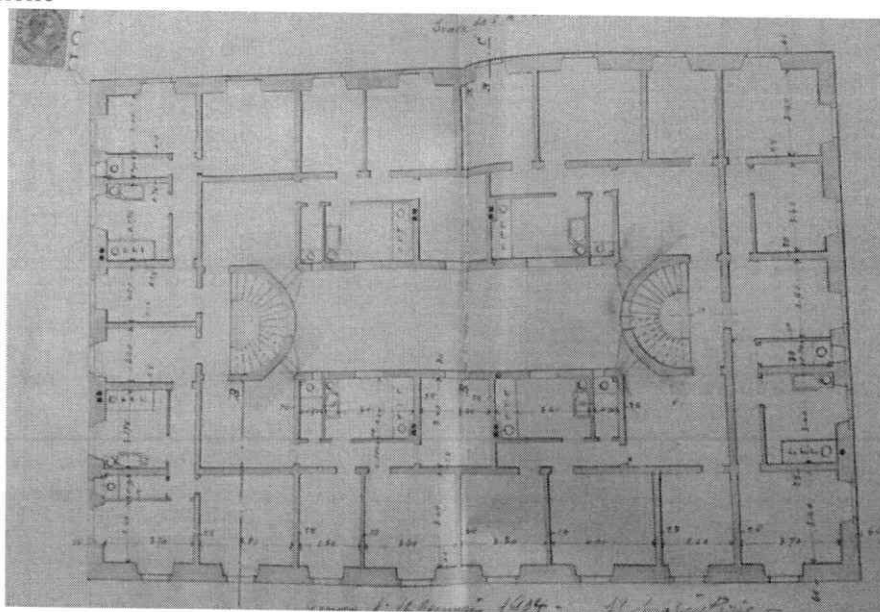


Fig. 3 Planimetria piano tipo abitabile nel progetto 1904/1930





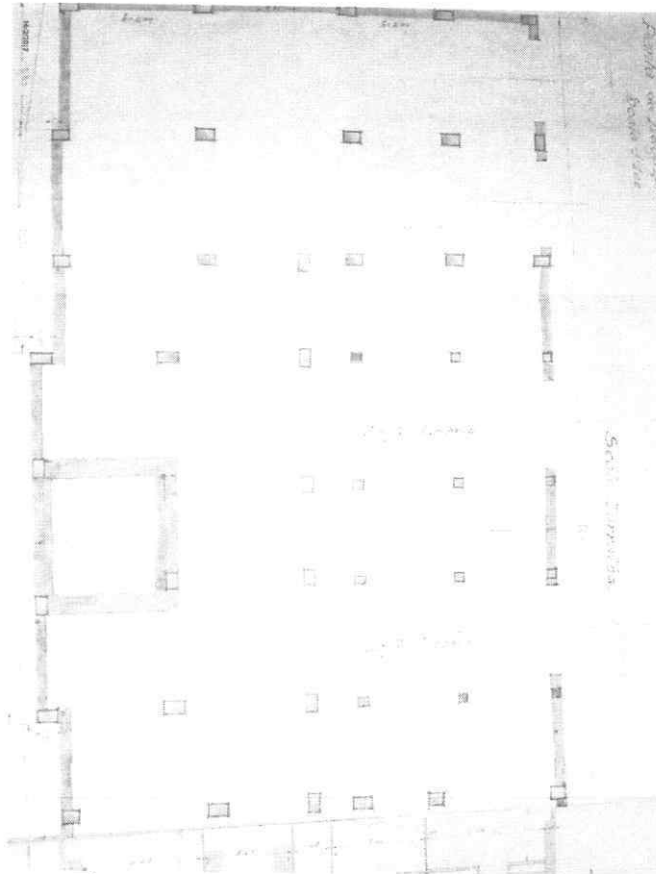


Fig. 4. Planimetria piano fondi 1904/1930

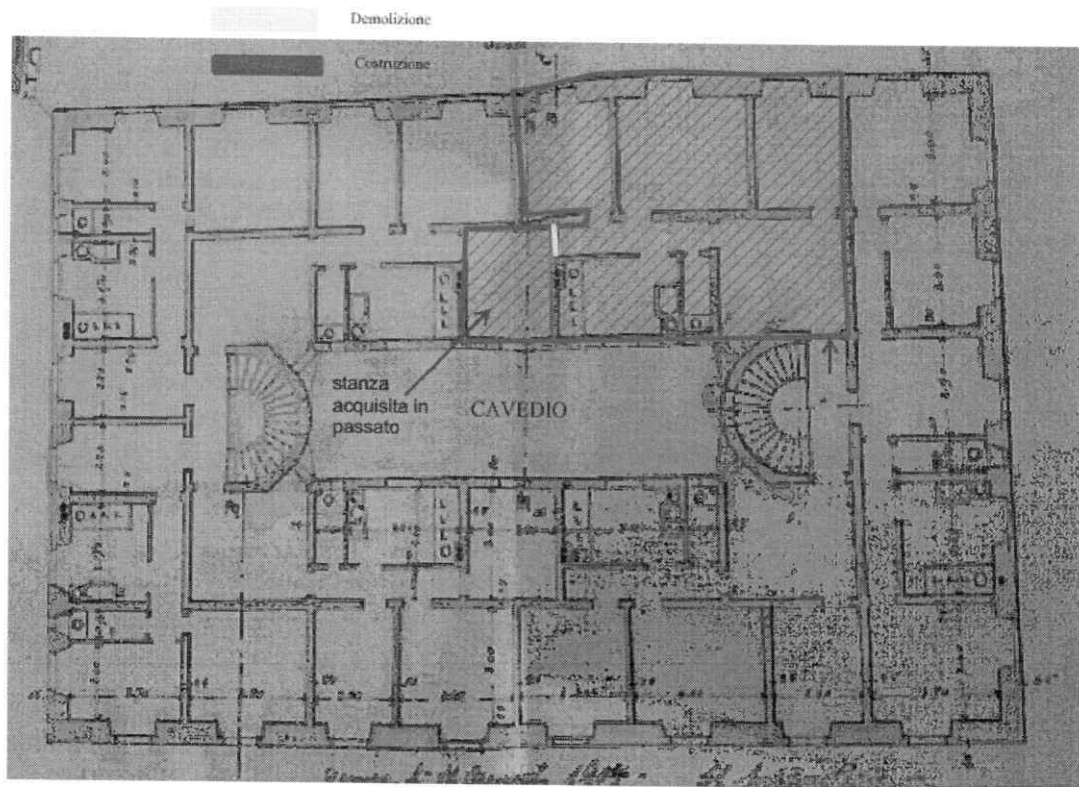
Si accede al piano fondi, o meglio ad una parte degli stessi, oltre che dai vari ingressi presenti sul perimetro del fabbricato, anche dall'atrio del portone.



Fig. 5. Ingresso al locale del piano fondi, cassette postali

### *7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene*





Ing. Giorgio Audisio. Piano tipo anno 1904 Condominio via Giovanni Torti 29-31.  
A tratteggio indicativamente la planimetria attuale del 29 int. 2

Fig. 6 Individuazione della planimetria dell'appartamento

La diversa distribuzione degli spazi interni di cui al progetto arch. Mensa M. L., non appare indicata nel seguente documento del Comune che elenca le attività edilizie del Condominio civ. 29; dove appunto l'int. 2 non è citato mentre sono indicati, nella colonna *Oggetto*, altri i lavori effettuati.

DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI  
Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia

VIA GIOVANNI TORTI 29

Interno	Protocollo	Autorizzazione	Protocollo Edilizia	Oggetto	
	DOMANDINA 1326 / 1985	DOMANDINA	18/10/1985	APERTURA CANCELLO CARRABILE E COSTRUZIONE RAMP A DISTACCO CASEGGIATI	Scheda dettagliata
	DOMANDINA 232 / 1986	DOMANDINA	10/03/1986	DELIMITAZIONE AREA CON SBARRA MOBILE DISTACCO CASEGGIATO	Scheda dettagliata
	DOMANDINA 1295 / 1982	DOMANDINA	09/09/1982	MODIFICHE INTERNE APPARTAMENTO INT.4-CASEGGIATO	Scheda dettagliata
	5825 / 2002	DECRETO LEGGE / D.I.A.	18/09/2002	MANUTENZIONE STRAORDINARIA SENZA MODIFICHE	Scheda dettagliata
int.:3	268 / 2002	VARIANTE IN D.I.A SU D.I.A.	18/01/2002	TRASFORMAZIONE APPARTAMENTO IN STUDIO MEDICO	Scheda dettagliata



int.:17	7317 / 2001	ART. 26 L.47/1985	10/12/2001	M.S. (ART.26 L.47/85) OPERE INTERNE	Scheda dettagliata
int.:3	2918 / 2001	DECRETO LEGGE / D.I.A.	17/05/2001	TRASFORMAZIONE DI ABITAZIONE IN STUDIO MEDICO	Scheda dettagliata
	5214 / 1998	ART. 26 L.47/1985	09/11/1998	ART. 26 - L. 47/85 - OPERE INTERNE IN VIA TORTI 29	Scheda dettagliata

Fig. 7. Elenco lavori del civ. 2 comunicati al Comune

La planimetria attuale redatta dal P.E. dell'int. 2 del civ. 29 è la seguente:

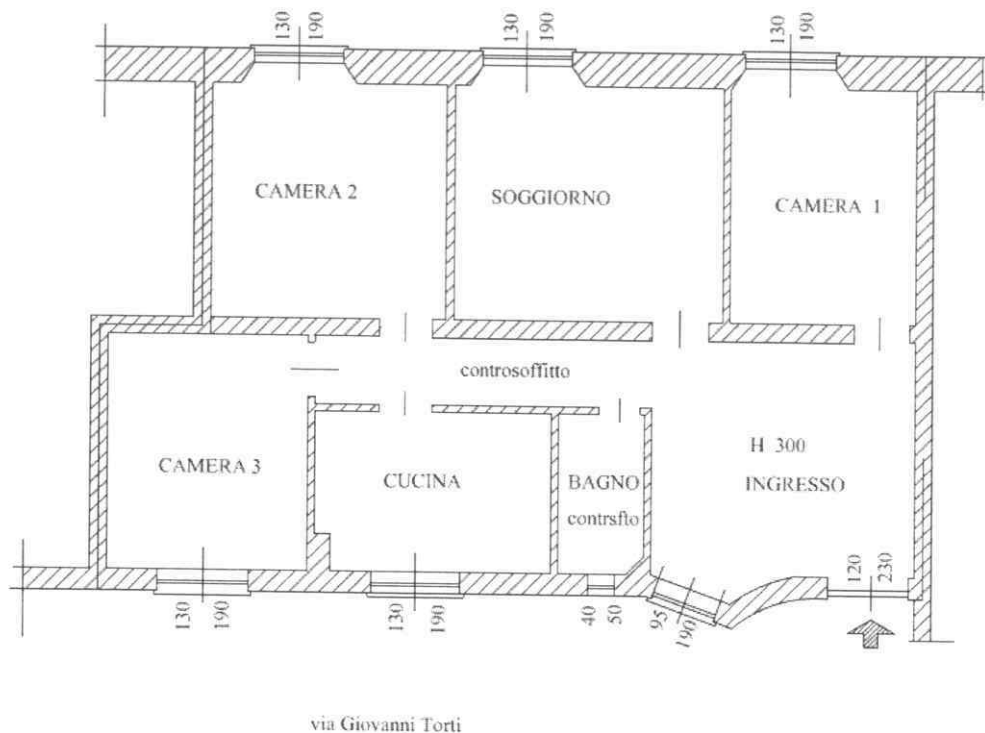


Fig. 8. Planimetria redatta dal P.E.

Considerata la corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale non si ravvisano difformità tali da dovere essere oggetto di condono edilizio tuttavia può essere regolarizzata la pratica presso il Comune con una spesa modesta. Non risultano limitazioni d'uso della proprietà pignorata.

- *...il regime patrimoniale della famiglia dell'esecutato e le eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Risulta dalla documentazione allegata che i coniugi sono in regime di comunione dei beni e che l'appartamento è di proprietà per  $\frac{1}{2}$  K... e per  $\frac{1}{2}$  di ;

- *.....Dovranno essere indicati:*
  - *le iscrizioni ipotecarie*
  - *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

E' presente la seguente ipoteca volontaria a garanzia di mutuo trentennale per l'importo totale di € 280.000,00 # stipulato con la Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. Roma.



## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	35712/12074
Data	28/01/2004	Codice fiscale	SLM FRC 51B17 H501 E
Notaio	SOLIMENA FEDERICO		
Sede	GENOVA (GE)		

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO		
Capitale € 140.000,00	Tasso interesse annuo	4%	Tasso interesse semestrale -
Interessi -	Spese -	Totale € 280.000,00	
Importi variabili SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente -	
Presenza di condizione risolutiva -	Durata	30 anni	
Termine dell'ipoteca -	Stipulazione contratto unico	SI	

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

- **i pignoramenti** risulta il pignoramento dell'immobile esercitato dal Condominio di v. Giovanni Torti 29 e 31 di Genova per l'importo di € 5.248,32.

IL CONDOMINIO PROCEDE AL PIGNORAMENTO PER L'IMPORTO DI 5.248,32 OLTRE ALLE SPESE DI NOTIFICAZIONE DEL PRECETTO, AGLI INTERESSI DI LEGGE FINO ALL'EFFETTIVO SODDISFO, AI COMPENSI PROFESSIONALI E ALLE SPESE DELLA AVVIATA PROCEDURA E COMUNQUE TUTTE LE SUCCESSIVE OCCORRENDE, NESSUNA ESCLUSA

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

L'ing. Giorgio Audisio è iscritto nello speciale elenco dei Certificatori Energetici della Regione Liguria al n. 61 e sta redigendo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile in oggetto, attestato che sarà inserito nella documentazione allegata alla presente Relazione di Stima.

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

Si tratta di un appartamento avente la consistenza catastale di 6,5 vani e precisamente: ingresso, soggiorno, cucina, bagno e 3 stanze, di per sé indivisibile se non nell'eventualità di cedere al condomino confinante, al lato Est, una o due stanze, più esattamente le stanze 2 e 3 della planimetria (Fig. ) in effetti la camera 3 in origine faceva parte dell'alloggio adiacente.

Se interviene, come è certo, la Banca Nazionale del Lavoro che vanta un credito assai maggiore di quello del Condominio cessa l'utilità del frazionamento che anzi diventerebbe



controproducente ai fini del valore dell'appartamento nella sua attuale consistenza .

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**;...

- Esiste un **contratto di comodato gratuito registrato il 6/02/2009** all'ufficio GE 1 (r4c) N. 1533/3/2009 quindi in data antecedente il pignoramento.

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ...*

La superficie catastale dell'immobile è di 96 m<sup>2</sup> la superficie lorda effettiva, valutando per intero lo spessore delle pareti esterne ed a ½ quello delle pareti che confinano con altre proprietà, è di 86,16 m<sup>2</sup>. La superficie utile calpestabile è di 75,54 m<sup>2</sup>.

I prezzi degli appartamenti nella zona (si veda l'Allegato Doc. 10 ) indicati negli annunci pubblicitari variano da € 155.000,00 per 7 vani; a € 94.000,00 e € 100.000,00 per appartamenti di 6 vani, alloggi in assai migliori condizioni di manutenzione ed esposizione.

Il prezzo medio calcolato a vano, non essendo indicata la superficie degli alloggi in vendita, è di € 18.368,42. L'appartamento di v. Torti 29 int. 2 è di 7 vani commerciali per cui un primo valore di stima risulta essere:  $V_1 = 7 \times € 18.368,42 = € 128.579,00$  in cifra tonda.

I dati OMI sono i seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2350	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1800	L

L'abitazione è certamente di tipo economico la superficie lorda è  $S_L = 86,16 \text{ m}^2$  il valore di mercato OMI sarebbe compreso, utilizzando la superficie catastale, tra:

$$V_2 = 86,16 \text{ m}^2 \times 1.250 \text{ €/m}^2 = € 107.700,00$$

$$V_3 = 86,16 \text{ m}^2 \times 1.800 \text{ €/m}^2 = € 155.088,00$$

La media dei tre importi fornisce il valore:

$$V = € (128.579,00 + 107.700,00 + 155.088,00) / 3 = € 130.456,00.$$

Il P.E. ritiene ammissibile il valore  $V = € 130.456,00$  per un alloggio dello stesso numero di vani con tutti gli affacci esterni situato ad un piano intermedio di un condominio, dotato di ascensore, costruito in epoca più recente, indicativamente dopo il 1960.

Il prezzo di stima, riferito al m<sup>2</sup> di superficie lorda, è così di € 130.456,00 / 86,16 ≈



€/m<sup>2</sup> 1.514,00 che si arrotonda a €/m<sup>2</sup> 1.500,00.

Pertanto il valore di un alloggio di pari consistenza di quello oggetto di stima ma nelle condizioni ottimali sopra indicate diventa:

€/m<sup>2</sup> 1.500,00 x 86,16 m<sup>2</sup> = € 129.240,00.

### Detrazioni

I fattori negativi sono rappresentati:

dai lavori di ripristino e adeguamento normativo nel seguito indicati;

dal piano, si tratta di un ammezzato indicato a Catasto come P. T.;

dall'affaccio di 4 stanze sul cavedio.

I fattori positivi sono rappresentati dalla zona, ora centrale e ben servita, che vale per il condominio nel suo insieme, per l'appartamento dall'esposizione delle 3 stanze a sud verso lo scalo di Terralba, in cui è però presente la parziale ostruzione dovuta al muro di confine (Foto 27). Oltre il muro la vista si apre sino a c.so Gastaldi; si vedano in proposito le Foto 1 e 27 dell'allegato (Doc. 9) qui riportate.

In pratica più che di un appartamento residenziale, in origine, si era in presenza di locali a servizio dei magazzini sottostanti.



(Doc. 9) Foto 1 Ubicazione



(Doc. 9) Foto 27 Affaccio

Le spesse pareti perimetrali riducono fortemente il rumore del traffico di via G. Torti che all'interno dell'appartamento non è praticamente percepito.

- I fattori positivi risultano già conteggiati nel valore sopra indicato di € 129.240,00.

Sono necessari lavori di adeguamento, sostituzione e messa a norma come da tabella:

Lavori	spesa
elettrico	€ 1.500,00



crene	€ 2.500,00
caldaia	€ 1.800,00
termosifoni	€ 3.200,00
tinteggi	€ 4.900,00
lucidatura pav.	€ 2.000,00
finestre portoncino	€ 5.600,00
bagno/cucina	€ 8.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 29.500,00</b>

Diversi interventi possono risultare vantaggiosi se permangono gli attuali incentivi fiscali.

La mancanza di garanzia, la crisi che ha colpito l'edilizia, la presenza di altri immobili in vendita all'asta nella zona di San Fruttuoso, l'altezza di piano, inducono il P.E. ad applicare una ulteriore detrazione del 15% sul valore sopra indicato portando così la stima dell'appartamento come in tabella:

Stima alloggio tipo	€ 129.240,00
vizi e difetti -15%	-€ 19.386,00
Lavori	-€ 29.500,00
<b>Netto civ. 29/2</b>	<b>€ 80.354,00</b>

### Conclusioni

Il valore attuale dell'alloggio pignorato sito in v. Giovanni Torti civ. 29 int. 2 viene stimato, tenuto conto dei prezzi reali degli appartamenti in zona, delle necessarie e minime opere di manutenzione, della mancanza di garanzia oltre ai vizi e difetti e difformità nei titoli edilizi che possono essere sfuggiti al P.E. in **€ 80.354,00 (Euro ottantamilatrecentocinquantaquattro/00)**.

Rapallo 10 maggio '17

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Giorgio Audisio

