

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Creditore Procedente

contro

G.E.: dott. Rosario Ammendolia

PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO

*Mignanego (GE) casa da terra a tetto in Via Tolmino civ. 15 con  
appezzamento di terreno ad uso giardino.*



Tecnico incaricato: Geom. Rocco Attina

Iscritto nei Ruoli dei Consulenti Tecnici del Tribunale nei Ruoli dei Periti ed Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n. 1552

Con studio in Genova Via Isonzo n. 38C Rosso

E-mail: [rocco.attina@tin.it](mailto:rocco.attina@tin.it)

Pec: [157@pec.fialp.it](mailto:157@pec.fialp.it)



## INCARICO

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, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dott. Rosario Ammendolia quale esperto per la valutazione dell'immobile sito in Mignanego Via Tolmino civ. 15 oggetto del pignoramento in data 01.06.2017. A seguito della nomina il sottoscritto prestava giuramento durante l'udienza del 06.06.2017 e si impegnavo 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 a 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 censore.



- 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

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una casa da terra a tetto, con tre ingressi indipendenti, sita nel Comune di Mignanego (GE) località Fumeri Frazione Poggio, contraddistinto dal civico 15 di Via Tolmino, su tre livelli e così suddivisa:

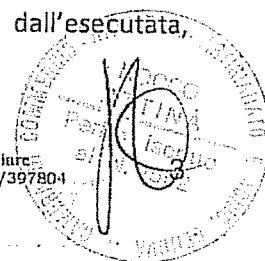
piano terra con altezza m. 2,40 locale cantina;

piano primo con altezza m. 3,00 soggiorno d'ingresso, cucina, una camera (realizzata con pareti in cartongesso), bagno, ripostiglio e scala interna di collegamento al piano sottotetto;

piano sottotetto ampio locale mansardato controsoffittato.

Sono annessi due giardini terrazzati e giardino retrostante scosceso.

Il giardino non è carrabile e la strada di accesso alla casa, come comunicatomi dall'esecutata, risulterebbe privata e carrabile solo per operazioni di carico e scarico.



### 1.1 – Dati tecnici:

Superficie catastale casa mq. 116.

Superficie complessiva dei giardini terrazzati e del giardino retrostante mq. 500.

### 1.2 – Identificativi catastali:

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

Foglio 13, Particella 1049, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza Vani 5,5, Superficie catastale mq. 116 e R.C. € 505,61.

L'apezzamento di terreno è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Comune di Mignanego con i seguenti dati:

Foglio 13, Particella 601, Qualita Classe Ente Urbano, Superficie are 4.

### 1.3 – Regolarità catastale:

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi e presenta le seguenti difformità: ampliamento della cantina; realizzazione di due tettoie ubicate nel giardino terrazzato e nel giardino retrostante, di cui una di copertura dei serbatoi dell'acqua e una di copertura del forno a legna; abbattimento parziale della tramezza divisoria tra l'ingresso e la zona notte; realizzazione nel soggiorno di una camera tramite pareti in cartongesso; spostamento della porta della cucina di accesso al soggiorno. Nel terrazzo ove è ubicata la cucina non è indicata la scaletta di accesso alla strada.

### 1.4 – Confini:

La casa e l'area urbana confinano:

- a nord mappale 1268 del foglio 13;
- ad est mappale 21 del foglio 13;
- a sud mappale 578 del foglio 13;
- ad ovest strada privata.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

periferica agricola.

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

Caratteristiche zone limitrofe:

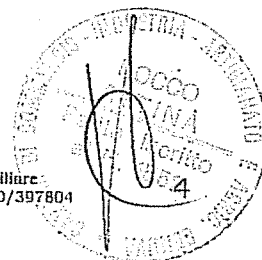
residenziali.

Collegamenti pubblici:

Non servita da mezzi pubblici.

## 3. STATO DI POSSESSO

Nell'immobile risiede l'esecutata e i suoi famigliari.



**4. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI VENTENNALI AL 08.05.2017 NOTAIO ALESSANDRO MARI**

**4.1- Trascrizioni**

- In data 01.03.1978 ai NN. 4641/3958 trascrizione a Genova di atto di compravendita dell'immobile in oggetto a rogito Notaio Ottaviano Ferrando di Sestri Levante del 06.02.1978 a favore

contr

- In data 03.12.2001 ai NN. 35394/23479 trascrizione a Genova di denuncia di successione di deceduta per l'immobile in oggetto a favore di

In data 21.01.1994 decedette in V lasciando a succederle Denuncia di successione registrata a Venezia il 12.07.2000 al n. 47 Vol. 587. Non viene indicata la trascrizione

In data 27.05.1996 decedette in Venezia il sig. lasciando a succedergli Denuncia di successione registrata a Venezia il 12.07.2000 al n. 48 Vol. 587. Non viene indicata la trascrizione

In data 20.09.1994 ai NN. 44521/27206 trascrizione denuncia di successione in morte lasciando a succedergli

In data 05.09.2000 decedette in lasciando a succederle Denuncia di successione registrata a il 16.01.2001 al n. 61 Vol. 598. Non viene indicata la trascrizione

In data 24.01.2001 decedette in C lasciando a succedergli Denuncia di successione registrata al n. 7 Vol. 4. Non viene indicata la trascrizione

- In data 31.07.2001 ai NN. 22438/14693 trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Anselmi a Genova dell'immobile oggetto di stima a favore contro i



- In data **24.07.2008** ai NN. 29652/19422 trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Edmondo Ansaldo a Genova dell'immobile oggetto di stima a favore
- In data **08.05.2017** ai NN. 14337/9781 trascrizione a Genova del verbale di pignoramento immobiliare per gli immobili oggetto di stima a favore in sede in Genova contro ..

#### **4.2 – Iscrizioni**

- In data **29.07.2008** ai NN. 29653/5702 a Genova iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della per la complessiva somma di € 360.000,00 a garanzia del mutuo di cui all'atto in data 24.07.2008 Rep. n. 54961/20452 a rogito Notaio Edmondo Ansaldo per gli immobili oggetto di stima contro Luciani Laura.

### **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

#### **5.1 – Attuali proprietari**

All'esecutata l'immobile oggetto di perizia è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Edmondo Ansaldo di Genova in data 24.07.2008 come indicato precedentemente nelle trascrizioni.

#### **5.2 – Precedenti proprietari**

### **6. REGOLARITA' EDILIZIA**

Da sopralluogo effettuato presso il Comune di Mignanego l'immobile risulta edificato con licenza edilizia n. 1309/10/8 rilasciata in data 06.06.1966 ed è stato dichiarato abitabile con decreto n. 981/10/8 in data 25.11.1968 ed il certificato è stato rilasciato in data 25.03.1974 (agli atti non risultano elaborati grafici). E' stato presentato un art. 26 per opere interne ex legge 47/85 per modifiche interne in data 15.11.2001 Prot. 9492.

Da una verifica tra l'elaborato grafico unito alla pratica edilizia depositata in data 15.11.2001 al n. 9492 dell'art. 26, e la planimetria catastale risulta che la stessa non corrisponde allo stato dei luoghi e presenta le seguenti difformità: ampliamento della cantina, realizzazione di due tettoie ubicate nel giardino terrazzato e nel giardino retrostante di cui una di copertura dei serbatoi dell'acqua una di copertura del forno a legna, abbattimento parziale della tramezza divisoria tra l'ingresso e la zona notte, realizzazione nel soggiorno di una camera con pareti in cartongesso, spostamento della porta della cucina di accesso al soggiorno, inoltre nel terrazzo ove è ubicata la cucina non è indicata la scaletta di accesso alla strada.

Per tali irregolarità dovrà essere presentato un accertamento di conformità urbanistica i cui costi non possono essere quantificati, in alternativa si può ripristinare lo stato dei luoghi in conformità a quanto assentito.



## 8. INDAGINE URBANISTICA

L'immobile ricade in zona BP di pregio paesistico, nuclei frazionabili, non è soggetto a vincolo ambientale ma zona di vincolo idrogeologico, zona in piano di bacino torrente Polcevera, in zona suscettibile dissesto medio.

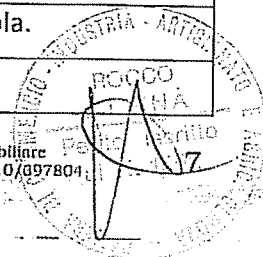
## 9. VINCOLI

La casa in oggetto non risulta vincolata 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.

## 10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	In muratura.
Solai	In cemento armato.
Copertura	A doppia falda in eternit.
Scala interna	Con alzata e pedata in marmo priva di corrimano.
Terrazzi	La casa possiede due giardini terrazzati.
Componenti edilizie costruttive	
Pavim/ne esterna:	Cemento.
Pareti esterne	Muratura a camera d'aria – rivestimento: intonaco
Portoncini d'ingresso	Nel soggiorno d'ingresso portoncino blindato non utilizzato, nella cucina porta finestra in legno e vetri, nel sottotetto doppio portoncino in legno e metallo di accesso al terrazzo/giardino retrostante.
Porte interne	In legno a scomparsa.
Infissi	finestre: in legno e vetro e scuri in legno e porta in metallo basculante.
Cucina	Pavimento in piastrelle di ceramica e parte della parete rivestita con piastrelle di ceramica.
Servizio igienico	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica, completo di vasca, wc, bidè e lavabo.
Pavimenti	in parquet nel locale sottotetto; in piastrelle di ceramica nel resto della casa
Pareti	In tinta lavabile.

Impianti	
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	fossa biologica ubicata in altro terreno non di proprietà (come indicato dall'esecutata)
Idrico	Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Termico	Dotato di riscaldamento con camino con termosifoni in alluminio.
Produzione acqua calda	Con boiler elettrico e con caldaia alimentata con bombola.
Condizionamento d'aria	Presente nel locale sottotetto.



### 11. SPESE DI AMMINISTRAZIONE ANNUE

Non vi sono spese in quanto non è un immobile in condominio.

### 12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di prestazione energetica n. 07201731616 rilasciato dall'Arch. Elisa Floris in data 02.08.2017  
Classe F Valore Attuale EP <sub>alren</sub> 38,91 kWh/mq. anno

### 13. DIVISIONE IN LOTTI

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

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

#### 14.1 - 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 e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie catastale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile. Inoltre si terrà conto della copertura in eternit e di quanto dichiarato dall'esecutata in riferimento alle problematiche esistenti per la presenza dei cavi dell'alta tensione sovrastanti l'immobile che nella stagione invernale, a causa dei ghiacci che si formano sugli stessi, possono provocare danni al tetto e alle persone e la strada di accesso all'immobile risulterebbe privata carrabile solo per operazioni di carico e scarico.

#### 14.2 - 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 delle Entrate, applicando i valori minimi;

Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), applicando i valori minimi;

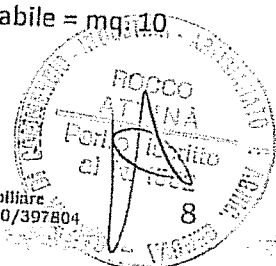
Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

#### 14.3 - Stima del valore a base d'asta

Casa della superficie catastale pari a mq. 116.

Superficie giardini terrazzati e giardino retrostante mq. 500 rapportato al 2% della superficie commerciale, considerando che il giardino retrostante è scosceso ed in parte inutilizzabile = mq. 10.

Superficie complessiva mq. 116 + mq. 10 = mq. 126





Valore a base d'asta €/mq. 900,00 x mq. 126 = € 113.500,00 arrotondato ad € 113.000,00 (centotredicimila/00).

**15. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

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

- nomina con ordinanze del 01.06.2017, quale esperto nelle procedure sopra epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Rosario Ammendolia;
- giuramento in data 06.06.2017;
- comunicazione all'esecutata in data 14.07.2017 con raccomandata per sopralluogo per il giorno 20.07.2017 presso l'immobile oggetto della presente procedura;
- sopralluogo effettuato in data 26.07.2017, dopo accordi presi telefonicamente con l'esecutata che non era disponibile per il giorno indicato nella suddetta raccomandata;
- n. 2 sopralluoghi presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio;
- n. 1 sopralluogo presso il Comune di Mignanego Edilizia Privata;
- n. 2 sopralluoghi presso l'archivio notarile.

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

Genova, 17 agosto 2017



Il Perito

Geom. Rocco Attinà

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rocco Attina".





Tribunale di Genova  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
R.E. 335/2017

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA**

IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MIGNANEGO (GE) VIA TOLMINO CIV. 15

- 1) Documentazione Agenzia delle Entrate (visure storiche e planimetrie catastali)
- 2) Licenza Edilizia, Decreto di abitabilità e comunicazione art. 26.
- 3) Raccomandata per accesso all'immobile.
- 4) Attestato di prestazione energetica.
- 5) Quotazioni banca dati Agenzia delle Entrate e Osservatorio Fiaip.
- 6) Copia atto di provenienza e relativa ricevuta.
- 7) Spesa ritiro copia atto di provenienza

Genova, 17 agosto 2017



