

**Tribunale di Genova**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dr. Roberto BONINO**

R.E.  
135/2016  
Rinvio  
14.03.2017

Nella procedura esecutiva promossa da:

---

	<b>PROCEDENTE</b>
Avv. _____	
e	
_____	<b>INTERVENUTO</b>
Avv. _____	
contro	
_____	<b>ESECUTATO</b>
Avv. _____	_____ Recroft

---

Pignoramento immobiliare rep. n° 844 del 09.02.2016 trascritto presso la Conservatoria di Genova \*RG 7980, RP 5626 il 23.03.2016, caduto sulla proprietà intera degli immobili in Genova - Via della Sirena cn. 1 al Catasto Fabbricati Ge-B, Foglio 70, mappale 1088 subalterni 18,19 e 20.

\* \* \*

**PROCEDENTE E INTERVENUTO**

➤ - \_\_\_\_\_ A nata a Genova il 06.11.1965 residente in Genova Via Medici del Vascello 3/7 (BRZDNL65S46D969U) domiciliata presso l'avv. Lorenza Russo con studio in Genova Via XX Settembre 33/8.



- \_\_\_\_\_ nato a Genova il 17.06.1995 rappresentato dall'amministratore di sostegno Avv. Simone Costa, domiciliato presso l'avv. Serena Piccardi Via Assarotti 12/10A.

### ESECUTATO

- \_\_\_\_\_ nato a Genova il 0 \_\_\_\_\_ residente in Genova Via della Sirena 1/3 \_\_\_\_\_ ).

\* \* \*

## *Relazione di Perizia d'Ufficio*

Il sottoscritto dr. ing. Marco Cortinois, libero professionista con studio in Genova, via L. Lanfranchi 1/7A, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 4419 ed inserito nell'Elenco dei Periti del Tribunale della medesima città, è stato nominato esperto per la stima dell'immobile pignorato nel giudizio di esecuzione in epigrafe dall'Ill.mo G.E. dr. Mirko Parentini con Decreto del 28.07.2016 **Allegato 1**.

Il 27.09.2016, prestato giuramento di rito presso la Cancelleria, il Giudice ha posto allo scrivente il quesito riportato nell'atto di nomina allegato che qui si richiama integralmente, il Giudice ha fissato per i successivi incombeni l'udienza del 01.02.2017 come risulta dal medesimo Provvedimento. Il procedimento è stato poi assegnato al G.E. Dr. Roberto Bonino il quale ha rinviato al 14.03.17.

Lo scrivente ha quindi inviato preavviso di sopralluogo per il 19.10.2016 ore 9,00 con lettera raccomandata A.R. del 28.09.2016 indirizzata all'esecutato e per conoscenza alla precedente **Allegato 2**.

In tale occasione lo scrivente ha ispezionato l'immobile pignorato per i necessari accertamenti tecnici e rilievi alla presenza del sig. Gian Paolo Ghio. Raccolti i documenti e le informazioni necessarie presso gli uffici competenti, effettuato il sopralluogo lo scrivente espone quanto segue.

### PREMESSE

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni.

- Decreto Corte di Appello di Genova del 17.01.2014.
- Atto di Precetto di Barzaghi Daniela del 23.12.2015 di € 18.599,39.
- Atto di pignoramento immobiliare di Barzaghi Daniela sugli immobili in oggetto del 09.02.2016.
- Istanza di vendita degli immobili in oggetto depositata da Barzaghi Daniela il 25.03.2016.
- Atti di intervento nella procedura 135/16 di Barzaghi Daniela del 19.02.2016 e 03.08.2016.
- Ricorso per intervento nella procedura 135/16 di Ghio Niccolò del 25.11.2016.
- Visure ipotecarie sull'immobile pignorato.

La documentazione esaminata ai fini della presente relazione di stima risulta esaustiva, non è presente la relazione notarile.

---      ---      ---  
---      ---      ---  
---      ---      ---



## 1 - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

In Genova, quartiere di Albaro, nella casa segnata con c.n. 1 di Via della Sirena:

- a) appartamento distinto con l'interno n° 3 posto al secondo piano composto n° 7 vani catastali;
- fra le coerenze da nord ed in senso orario: altro appartamento, vano scale, disimpegno comune con l'appartamento int. 3 bis, detto appartamento, poggioni e muri perimetrali su distacchi verso Via Righetti e verso Via della Sirena;
  - censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sez. Ge-B, Foglio 70, mapp. 1088, sub 20, Cat. A/2, Cl. 4, cons. 7,0 vani, mq 153, RC 1.518,23, Via della Sirena 1/3, piano 2°, in capo a (.....) ..... per la proprietà intera, quale risulta da frazionamento e fusione del 14.07.2004 n° 25779.1/04; all'appartamento è annessa porzione del terrazzo di copertura come raffigurata nella piantina catastale.
- b) porzione di box con accesso da corsia di manovra al piano terreno del fabbricato avente accesso esterno distinto dal cn 1B rosso di Via della Sirena.
- fra le coerenze da nord in senso orario: muro perimetrale verso Via della Sirena, altra autorimessa, corsia di manovra, linea di confine non fisicamente definita con la restante porzione dello stesso box;
  - censita al Catasto Fabbricati di Genova-B, Foglio 70, mapp. 1088, sub 19, cat C/6, Cl.5, mq 19, RC 117,75, Via della Sirena

- 1, Piano T., in capo a \_\_\_\_\_ ) per la proprietà intera quale risulta da divisione del 10.10.2003 n° 60639.1/03.
- c) altra porzione del box di cui al precedente punto b) con accesso dalla stessa corsia di manovra al piano terreno del fabbricato avente accesso esterno distinto dal cn 1B rosso di Via della Sirena;
- fra le coerenze da nord in senso orario: muro perimetrale su Via della Sirena, linea di confine non fisicamente definita con la restante porzione dello stesso box, altra autorimessa, muro perimetrale verso via Righetti;
  - censita al Catasto Fabbricati di Genova-B, Foglio 70, mapp. 1088, sub. 18, cat. C/6, Cl. 5, mq. 26, RC 161,13 Via della Sirena 1, piano T, in capo a \_\_\_\_\_ per la proprietà intera, quale risulta dalla divisione prima detta del 10.10.2003 n° 60639.1/03;
- la porzione di box è urbanisticamente asservita con vincolo di pertinenzialità e di destinazione permanenti all'appartamento int.3 dello stesso fabbricato di cui al precedente punto a) con atto notaio Jommi del 08.09.2004.

Gli immobili sono così meglio descritti:

**Allegato 3** : planimetria toponomastica

**Allegato 4** : fotografie satellitari

**Allegato 5** : piantina catastale appartamento immobile a)

**Allegato 6** : piantina catastale porzione di box immobile b)

**Allegato 7** : piantina catastale porzione di box immobile c)

**Allegato 8** : visure catastali del complesso immobiliare

**Allegato 9** : documentazione fotografica appartamento a) e planimetria per il posizionamento delle fotografie

**Allegato 10** : documentazione fotografica box b) e c) e planimetria per il posizionamento delle fotografie

## **2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI**

Zona semicentrale residenziale di pregio caratterizzata da insediamenti abitativi in prevalenza di tipo signorile a breve distanza dal lungomare di C.so Italia.

L'appartamento posto al secondo piano con ascensore di un edificio condominiale signorile in buone condizioni manutentive generali deriva dal recente frazionamento di più ampia unità abitativa ed è composto da: ingresso da disimpegno comune all'appartamento adiacente, ripostiglio, disimpegno, ampio soggiorno, cucina, bagno con sauna, altro ripostiglio, camera con cabina armadi, altra camera con ripostiglio, spogliatoio attrezzato uso gabinetto con doccia privo di finestra, poggiate verso Via della Sirena e verso Via Righetti, altro poggiate su distacco. L'unità è stata dotata di finiture di ottima qualità tra le quali spiccano i pavimenti in marmo pregiato con decorazioni, si presenta in condizioni di manutenzione molto buone, luminosa, dotata di poggiate con scorci verso il mare; il riscaldamento è centralizzato, alcuni vani sono climatizzati con impianto autonomo, serramenti moderni in ordine.

Lo stato attuale dell'immobile risulta dalle fotografie **Allegato 9** porzionate nella relativa planimetria.

- Fotografie n. 1** : prospetto sul quale s'affaccia l'appartamento
- Fotografia nn. 2+4** : atrio condominiale e vano scale con ascensore
- Fotografia nn. 5-6** : ingresso e disimpegno di ingresso
- Fotografie nn. 6-7** : disimpegno di accesso alla cantina
- Fotografie nn. 7÷10** : camere e adiacente gabinetto con doccia
- Fotografie nn. 11+14** : ampio soggiorno
- Fotografie nn. 15-16** : cucina
- Fotografie nn. 17+19** : bagno con sauna
- Fotografie nn. 20+24** : poggiali e vedute

La superficie catastale lorda compensata per destinazione secondo i rapporti mercantili d'uso indicata nella visura catastale risulta di mq 153 (lorda esclusi accessori mq 140).

Le due porzioni uso box derivano dal frazionamento catastale di un'unica autorimessa priva di divisori interni, delle quali la porzione sub 18 verso sud ovvero verso Via Righetti è asservita con vincolo di pertinenzialità e di destinazione permanente all'appartamento in oggetto. L'accesso all'autorimessa avviene da passo carrabile prossimo all'atrio del caseggiato al piano terreno, le corsie di manovra interne sono comode, le condizioni di manutenzione sono normali per la destinazione d'uso, l'unità sub 18 è illuminata da finestratura alta, le altezze sono in parte ribassate per la presenza di ingombri costruttivi.

Lo stato attuale di entrambe le porzioni di autorimessa risulta dalle



**Ligure.**

- In data 07/08/2014, RP 2737, RG 19074  
Iscrizione di ipoteca giudiziale del 25/11/2013 rep. 4280/13 a favore di **Banca Carige**.

**➤ TRASCRIZIONI**

- In data 18/03/03, RP 6514, RG 9850  
Atto di compravendita 17/03/2003 rogito notaio Jommi rep. 73249 a favore dell'esecutato \_\_\_\_\_ d.
- In data 14/09/2004, RP 26700, RG 43587  
Atto unilaterale d'obbligo edilizio sulla porzione di box sub 18 rogito notaio Jommi del 08/09/2004 rep. 76151 a favore del **Comune di Genova**.
- In data 23/03/2016, RP 5626, RG 7980  
Atto di pignoramento immobili del 9/02/2016 rep. 844/16 a favori di \_\_\_\_\_ a.

**➤ FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Nel corso delle operazioni peritali è stato depositato ricorso in opposizione all'esecuzione depositato dal debitore con istanza per la sospensione dell'esecuzione e rinvio per comparizione delle parti al 09.01.2017.
- Nel corso delle operazioni peritali è stato depositato ricorso datato 25.11.2016 da parte dell'avv. ~~Simone~~ \_\_\_\_\_ quale amministratore di sostegno del Sig. \_\_\_\_\_ per intervento nella procedura esecutiva.
- L'amministratore pro-tempore del Condominio di Via della

Sirena 1 arch. Maria Elia Bolloli ha comunicato che a carico degli immobili in oggetto di proprietà \_\_\_\_\_ o risulta un debito totale di € 3.574,47 per arretrati sulle spese di amministrazione come risulta dalla corrispondenza mail **Allegato 11.**

- La porzione di box immobile c) sub 18 è asservita con vincolo di pertinenzialità e di destinazione permanenti all'appartamento int. 3 immobile a) come risulta dall'atto **Allegato 12.**

#### **5 - REGOLARITÀ EDILIZIA**

Fabbricato costruito negli anni '50 dotato di Decreto di Abitabilità n° 1748 del 28.07.1953 come risulta dalla visura **Allegato 13.**

Lo stato attuale dell'appartamento deriva dal frazionamento in due unità della preesistente abitazione mediante la realizzazione di un piccolo disimpegno di accesso in comune. L'intervento edilizio classificato di recupero e risanamento è stato eseguito a seguito della presentazione al Comune di Genova di pratica D.I.A. prot. 4538/03 del 23.07.2003 reperita dallo scrivente e riportata in copia nell'**Allegato 14.** La distribuzione attuale dell'immobile è conforme alla rappresentazione grafica di progetto a meno dello spogliatoio cieco posto fra le due camere attrezzato con apparecchiature uso bagno.

La divisione dell'autorimessa in due unità è stata eseguita senza opere edili allo scopo di individuare catastalmente la porzione asservita con vincolo pertinenziale all'appartamento in oggetto derivato dal frazionamento sopra detto.

**6 - ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In Allegato 15 si riporta la certificazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in oggetto redatta dal tecnico abilitato arch. Andrea Marasso in forza della quale l'appartamento risulta di classe E.

**7 - STIMA DELL'IMMOBILE**

La stima degli immobili pignorati viene compiuta a corpo e non a misura, a titolo di confronto si espone di seguito una valutazione sintetica noti i prezzi medi unitari per appartamenti e box liberi applicati in zona.

Per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dell'Agenzia del Territorio Allegato 16, i prezzi unitari per gli alloggi di tipo signorile in zona per condizioni normali variano da €/mq 4.300 ad €/mq 6.000, i prezzi unitari per le autorimesse in condizioni normali variano da €/mq 2.300 ad €/mq 3400.

In base alle caratteristiche generali e particolari degli immobili di cui si è relazionato si ipotizza per confronto in via prudenziale il prezzo unitario inferiore al minimo O.M.I. di €/mq 4.000 per l'appartamento a), applicato alla superficie catastale di mq 153 per cui:

mq 153 x €/mq 4.000 = € 612.000 arrotondato a **€ 610.000**

Tenuto conto del vincolo di pertinenzialità che grava sulla porzione maggiore dell'autorimessa si ipotizza per gli immobili b) e c) il prezzo unitario inferiore al minimo O.M.I. di mq 1.600 per cui :

mq 45 x €/mq 1.600 = € 72.000 arrotondato a **€ 70.000**

Il valore commerciale degli immobili in oggetto liberamente

disponibili, a corpo e non a misura, nel loro stato attuale, è quindi stimato complessivamente pari a:

€ 680.000 (seicentottantamilaeuro)

\* \* \*

Con quanto relazionato il sottoscritto ritiene di aver fornito risposte ai quesiti quanto più esaurienti possibili e rimane a disposizione per ogni ulteriore possibile chiarimento in merito.

Genova, 23.12.2016

**Allegati**

1. *Decreto di nomina e quesiti*
2. *Avviso di sopralluogo delle parti*
3. *Planimetria toponomastica*
4. *Fotografie satellitari*
- 5.-7. *Planimetrie catastali*
8. *Visure catastali*
- 9.-10. *Documentazione fotografica e planimetria aggiornata*
11. *Contabilità Amministrazione Condominio*
12. *Atto di Asservimento del 08/09/2004*
13. *Visura Decreto Abitabilità*
14. *Pratica D.I.A. 4538/03*
15. *Attestato APE*
16. *Quotazioni immobiliari O.M.I.*

