

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.Roberto BONINO

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra:

CONDOMINIO V. DELLA MAONA 1A - GENOVA,

Creditore procedente

contro

....., Debitore esecutato

Numero di ruolo Esecuzioni: 620/2017

\*\*\*\*\*

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO

\*\*\*\*\*

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino ha  
posto all'esperto Arch. Ibleto Fieschi - iscritto  
all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al  
n° 1523 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale  
- il seguente quesito relativo al procedimento sopra  
citato:

*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.

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;

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 di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli e 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

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

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 della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985*

*n.47 ovvero dell'art. 46, comma 5° 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.*

#### **RISPOSTE AI QUESITI:**

*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...*

*È presente agli atti il certificato notarile sostitutivo*

*della documentazione catastale; la planimetria, che non*

*è presente, è stata da me acquisita e viene inserita*

*negli allegati alla presente perizia (All. 1).*

*...provveda quindi alla determinazione del valore di*

*mercato dell'immobile*

*Ho compiuto il rilievo planimetrico dell'immobile di Via*

della Maona 1A/17 (allegato 2), da cui ho potuto riscontrare che la superficie commerciale dei locali è di mq. 125. L'appartamento possiede anche tre balconi, della superficie complessiva di mq. 11,80.

Riguardo al valore attuale di mercato del suddetto immobile, ho compiuto due indagini: la prima consultando le "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia del Territorio, come indicato nel quesito; la seconda interpellando il titolare di uno studio immobiliare, che mi ha fornito una valutazione sintetica formulando una stima di tipo comparativo con unità immobiliari simili.

Bisogna considerare la superficie catastale lorda, da computarsi come stabilito dal DPR 138/98, cioè calcolando i muri interni e quelli perimetrali per intero, mentre quelli in comune con altri immobili adiacenti al 50%; i poggioli vengono computati in misura del 30%.

Pertanto abbiamo:

- appartamento mq. 125
- poggioli mq. 11,80; computati al 30% contano per mq. 3,54.

In totale abbiamo quindi mq. 128,54 da arrotondare a **mq. 129**.

L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/3,

cioè come "abitazione di tipo economico" secondo la tabella delle categorie catastali.

Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in questa zona della città, va da un minimo di € 1450/mq. ad un massimo di € 2150/mq. (allegato 3).

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 1450/mq. ed € 2150/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'appartamento insiste, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.

Quanto alla qualità dell'edificio, si tratta di un fabbricato in cemento armato risalente al dopoguerra, costituito da 9 piani fuori terra più un piano seminterrato (foto 1), con copertura piana a terrazzo (foto 2); non presenta alcuna caratteristica architettonica di pregio, ma è in buone condizioni di manutenzione e gode di una posizione abbastanza aperta ed arieggiata, prospiciente ad un'area a verde.

Atrio e vano scale sono puliti ed in condizioni buone (foto 3 e 4).

Quanto all'accessibilità, il palazzo è disposto in

fregio alla strada carrabile e gli appartamenti sono

serviti da ascensore: l'accesso quindi è comodo.

L'appartamento si trova al secondo piano e non gode di

molta vista; però i locali - che sono esposti a sud e ad

est - sono abbastanza luminosi.

Quanto alle prestazioni energetiche, l'immobile ricade

in categoria G, la meno efficiente (vedi attestato di

prestazione energetica).

Valutando tutti questi aspetti, bisogna considerare dei

valori medio-bassi nella corrispondente categoria

dell'allegato 3; per formulare un prezzo realistico è

comunque necessario tenere conto dell'attuale crisi di

mercato, che oggi effettivamente rende difficile

monetizzare in una compravendita il valore reale di un

immobile.

Si è preso atto inoltre della quotazione espressa

dall'agente immobiliare consultato; considerando tutti

questi aspetti, si può giudicare realistico un valore di

€. 1.600/mq.

Quindi, moltiplicando mq. 129 x €. 1.600/mq., per

l'appartamento di Via della Maona 1A/17 determiniamo un

valore di mercato di **€. 206.400.**

Nella determinazione del prezzo dell'immobile bisognerà

poi tenere conto delle spese condominiali insolute, (il

Sig. Luigi Maiella, amministratore dello stabile, mi ha

comunicato che risulta un debito complessivo di € 6.332,36 - vedi punto b5) Inoltre bisogna considerare delle spese tecniche per regolarizzare l'appartamento dal punto di vista urbanistico e catastale (punto 7).

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

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi non è possibile, trattandosi di un appartamento avente un solo bagno ed una sola cucina.

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

L'immobile di Via della Maona 1A/17 risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana PEG, foglio 42, particella 184, sub. 17. Confina a nord con l'appartamento di Via della Maona 1A/18, ad ovest con l'appartamento di Via della Maona 1A/16, mentre ad est e a sud dà su distacchi condominiali verso i palazzi prospicienti.

**2. una sommaria descrizione del bene**

L'appartamento in esame si trova al secondo piano, è accatastato in categoria A/3 ed è composto da un ingresso (foto 5), un soggiorno (foto 6), due camere (foto 7 e 8), una cucina (foto 9), una sala da pranzo (foto 10) ed un bagno (foto 11); l'appartamento dispone anche di un corridoio distributivo e di un ripostiglio.



I pavimenti sono in graniglia (in piastrelle nel bagno).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; bagno e cucina presentano muri piastrellati.

I locali sono alti 3 metri; le condizioni di manutenzione sono piuttosto trascurate.

Le porte interne e le finestre sono in legno; il riscaldamento è condominiale, mentre l'acqua calda sanitaria è gestita da un impianto autonomo.

L'appartamento è dotato di citofono.

**3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;**

Il bene risulta da più di 20 anni totalmente di proprietà dell'Esecutato, che ne ha ereditato un quarto nel 1983 alla morte del padre Giancarlo Reali e ne ha acquistato i restanti tre quarti sempre nel 1983. Da notare che sulla certificazione notarile è riportato che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità; però in tutti i documenti ..... figura come legittimo proprietario dell'intero immobile.

**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 di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e comunque con data certa anteriore**

Attualmente l'appartamento è occupato dal esecutato.

**5. l'esistenza di formalità, vincoli e 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...**

L'edificio di Via della Maona 1A non risulta tra i beni architettonici vincolati dalla competente Soprintendenza.

**...riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...**

Il Sig. Luigi Maiella, amministratore dello stabile, mi ha comunicato che nell'ultimo esercizio l'importo delle spese fisse relative all'amministrazione ordinaria è stato di € 1130.84.

**...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....**

L'Amministratore mi ha comunicato che ad oggi gli importi ancora dovuti per i lavori straordinari svolti sono:

- Installazione di valvole e contabilizzatori di calore  
€ 11,67

- Intervento sul terrazzo..... € 1864,87

- Sostituzione portoni.....€ 142,00

L'importo dovuto ad oggi per amministrazione ordinaria

ammonta invece a € 4313.82, così suddiviso:

- € 3748.41 Conguaglio precedente

- € 282.71 1° rata scaduta il 10/11/2017

- € 282.71 2° rata scaduta il 15/01/2018

**6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Dall'esame dei documenti risulta quanto segue:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- Iscrizione nascente da ipoteca legale (ruolo esattoriale 4103/4817 del 8/2/2017) a favore di Equitalia Servizi di Riscossione SpA - Roma (C.F. 13756881002) e contro ....., nato a Genova ..... (C.F. ....).

TRASCRIZIONI:

- Nota di trascrizione del 22/11/1983 (Registro Generale n.28085, Registro Particolare n.21720) con cui l'esecutato ..... veniva in possesso di tre quarti dell'immobile per averlo acquistato mediante atto di vendita del Notaio Luigi Siri del 14/11/1983;

- Nota di trascrizione del 4/10/1984 (Registro Generale n.28148, Registro Particolare n.22382) con cui

l'esecutato ..... veniva in possesso di un quarto

dell'immobile per averlo ereditato dal padre Giancarlo

....., deceduto il 20/3/1983;

- Nota di trascrizione del 15/3/2000 (Registro Generale

n.7538, Registro Particolare n.4872) nascente da verbale

di pignoramento immobili del 1/3/2000, emesso da

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova a favore

di Sanpaolo IMI - Torino (C.F. 06210280019) e contro

....., nato a Genova l' ..... (C.F. ....).

- Nota di trascrizione del 4/8/2017 (Registro Generale

n.25767, Registro Particolare n.18159) nascente da

verbale di pignoramento immobili del 3/8/2017, emesso da

Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova a favore

del Condominio di Via della Maona 1A - Genova (C.F.

80079820108) e contro ..... nato a Genova l' .....

(C.F. ....).

**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**

L'appartamento risulta agibile ma non del tutto conforme

alla planimetria depositata a catasto: infatti

nell'ingresso mancano le due finestre riportate sul catastale di cui all'allegato 1. Inoltre c'è una leggera differenza nella conformazione della tramezza della camera adiacente il bagno.

Ho quindi proceduto a ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata, da cui è emerso che la piantina catastale di cui sopra, datata 14/2/1962, è precedente di qualche mese rispetto all'ultimazione dei lavori. Come spesso succedeva all'epoca, gli edifici venivano accatastati presentando i disegni del progetto originario, senza curarsi del fatto che molto spesso in fase esecutiva qualcosa veniva cambiato, per cui il risultato finale non corrispondeva pienamente a quanto progettato. Il proprietario stesso ha dichiarato che a sua memoria non è stato mai eseguito nessun intervento; con ogni probabilità ci troviamo quindi nella situazione sopra descritta, cioè di un edificio sin dall'origine costruito in modo parzialmente difforme dal progetto.

Tra l'altro in questo fabbricato le irregolarità riguardano anche alcune parti esterne, il che rinforza il concetto che non si tratti di un abuso edilizio compiuto dai proprietari dell'appartamento in esame, ma di un edificio nel suo complesso non rispondente per alcuni aspetti a quanto progettato e depositato negli uffici.

Tali difformità avrebbero dovuto in seguito essere sanate, ma i funzionari degli Uffici da me interpellati non hanno trovato negli archivi né condoni né altro tipo di pratiche finalizzate a sanare le irregolarità.

A questo punto si può procedere ad una regolarizzazione a norma della Legge della Regione Liguria 6 Giugno 2008 N. 16 E S.M. - Articolo 48 (Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967).

Una volta ottenuta la regolarizzazione si dovrà procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale. Complessivamente la spesa per il Tecnico sarà dell'ordine di € 1.500.

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

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dall'Arch. Elisabetta Pandolfini, inserita nell'Elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 4367.

Tale attestato, identificato con il n. 3483, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G.

**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.*

Non ci troviamo nel caso di quota indivisa, la proprietà  
è interamente di .....

Auspicando con questo di aver fornito risposte  
esaurienti, si rimane a disposizione per ogni ulteriore  
chiarimento od integrazione a quanto esposto.

Genova, 29 gennaio 2018

Arch. Ibleto Fieschi

