

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice Dott. Roberto Bonino**

**Esecuzione Immobiliare**  
**R.E. n. 410/2018**

contro

**RELAZIONE di STIMA**

*Tecnico incaricato: Arch. Giovanna Cristalli*  
*iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al N. 2431*  
*con studio in Rapallo (Genova) C.so G. Matteotti, civ. 19/5*  
*telefono - fax: 0185.234198*  
*PEC: giovanna.cristalli@archiworldpec.it - email: giovanna.cristalli@libero.it*

---



## PREMESSA

La sottoscritta Architetto Giovanna Cristalli, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al n. 2431, con studio in Rapallo (GE), C.so G. Matteotti civ. 19/5, veniva nominata, in data 04/09/2018, quale esperto nella Proceduta Esecutiva in epigrafe, dall'Ill.mo Giudice Dott. Roberto Bonino, con conseguentemente giuramento di rito effettuato in data 13/09/2018.

## 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 di 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 emerge 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;*

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 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 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, ed 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 cessione di cubatura;*
- *le 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 bene 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 della 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 anzitutto 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 AL 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; ...”**

La scrivente ha proceduto alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., costituita dal “Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari” a firma del Notaio l. [redacted], rilevandone la completezza.

**“... provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.”**

Il giorno 17/09/2018, si è provveduto a comunicare a parte debitrice, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata all'indirizzo di residenza riportato agli atti, e al creditore procedente, a mezzo P.E.C. agli indirizzi degli avvocati [redacted] e [redacted], l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, fissandole per il giorno 01/10/2018 alle ore 9,30.

In data 28/09/2018, a seguito di verifica tramite il servizio di ricerca delle spedizioni, sul sito delle Posteitaliane.it, la raccomandata con ricevuta di ritorno inviata a parte debitrice, risultava non ritirata e in lavorazione presso l'ufficio postale.

Da ricerca presso l'ufficio anagrafe del Comune di [redacted], è emerso che il sig. [redacted] è, dal [redacted], emigrato nel Comune di [redacted]; da successiva indagine presso il Comune di Borzonasca è risultato che il [redacted] è residente presso l'immobile oggetto di pignoramento (vedasi allegato 1).

La scrivente ha provveduto a rinviare nuova comunicazione tramite *raccomandata l con prova di consegna*, a parte debitrice e al creditore procedente, a mezzo P.E.C. agli indirizzi degli avvocati che lo rappresentano, la nuova data dell'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo, fissandola per il giorno 08/10/2018 alle ore 10,30.

Neanche la suddetta raccomandata risulta essere stata ritirata.

Ciononostante, alla suddetta data, la scrivente si è recata presso l'immobile cercando di prendere contatto direttamente con parte debitrice.

Costatato che l'immobile era abitato, ma al momento non era presente alcuno, la scrivente ha lasciato nella cassetta postale la comunicazione del sopralluogo con i riferimenti per essere contattata.



In tale data si è provveduto, altresì, al reperimento della documentazione necessaria, presso l'ufficio tecnico e l'anagrafe del Comune di Borzonasca.

Successivamente, contattata dall'esecutato, concordava con lo stesso e fissava la nuova data del sopralluogo, per il giorno 17/10/2018 alle ore 9,30.

In data 11/10/2018, il [redacted] per intervento come parte creditrice nella procedura in epigrafe.

La scrivente provvedeva a comunicare, al creditore procedente e al creditore intervenuto, a mezzo P.E.C. agli indirizzi degli avvocati che li rappresentano, la nuova data del sopralluogo.

Alla data e ora prefissata, alla presenza del Sig. [redacted] si procedeva all'accesso all'appartamento, eseguendo i rilievi necessari.

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, la stessa viene riportata nel proseguo del presente elaborato peritale.

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

Il bene oggetto della Proceduta Esecutiva in epigrafe non è suddivisibile in lotti distinti.

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

Appartamento sito in Borzonasca (GE), via Carlo Marrè civ. 6 int. 1A, posto al piano primo; confina sotto con i locali della UBI Banca e sopra con appartamenti interni nn. 1 e 2, a nord in parte con unità immobiliare di altra proprietà e con porzione del vano scala condominiale, proseguendo in senso orario a est con la via C. Marrè e in parte con altra proprietà, a sud con altra proprietà, in parte con distacco e in parte con unità immobiliare di altra proprietà ed infine a ovest in parte con distacco, in parte con la via Angelo Grilli e in parte area esterna di proprietà Banca S. Giorgio.

Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 80, particella 838, subalterno 12 (ex particella 838 subalterno 1, già particella 484 subalterno 1), categoria A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 180 m<sup>2</sup>, escluse le aree scoperte 171 m<sup>2</sup>, rendita euro 785,01, indirizzo via Carlo Marrè n. 6, piano T, interno 1A (vedasi all'ègato 2).

Intestato a:

- [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted], per la quota di 1/1 di proprietà, in regime di separazione dei beni.

***"... 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 ..."***

In riferimento all'atto di provenienza, la scrivente ha provveduto all'acquisizione presso l'Archivio Notarile di Genova.

Il bene è pervenuto in proprietà del sig. [redacted] a seguito di un atto di permuta (vedasi allegato 3), il cui oggetto sono stati diversi immobili; pertanto sono state estratte le copie del solo "allegato F", dell'atto di provenienza, riguardante l'immobile in parola, tralasciando la copiosa



documentazione concernente gli immobili non oggetto della procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe.

**“2. una sommaria descrizione del bene; ...”**

Il Comune di Borzonasca dista 17 chilometri da Chiavari e rientra nell'Unione dei comuni montani delle Valli Graveglia e Sturla - Le Valli dell'Entella, di cui ospita la sede.

Il territorio di Borzonasca è collocato nell'alta valle Sturla e parte del territorio comunale è compreso nei confini del Parco naturale regionale dell'Aveto.

Il centro abitato del capoluogo si sviluppa nei pressi della confluenza del torrente Sturla di Carasco con il torrente Penna ed è attraversato principalmente dalla Strada Statale 586 della Valle dell'Aveto che permette il collegamento stradale interregionale tra Emilia-Romagna e Liguria.

L'immobile è sito nel centro storico del paese; l'appartamento presenta doppio affaccio, uno sulla via Carlo Marrè, che risulta una strada a traffico limitato, e l'altro sulla Strada Statale 586, che nel tratto del centro abitato di Borzonasca, prende il toponimo di via Angelo Grilli (vedasi allegato 4).

Nella zona sono presenti numerosi servizi legati alla residenza, tra i principali si riscontrano: supermercato, negozi al dettaglio, farmacia, impianti sportivi, nonché scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di I grado.

In riferimento ai principali collegamenti pubblici, la fermata dell'autobus è posta a circa 300 metri, il casello autostradale dista circa 14 chilometri e la stazione ferroviaria è distante circa 16 chilometri.

La possibilità di parcheggio è limitata ai pubblici posteggi disponibili nelle vie limitrofe.

L'appartamento fa parte di un palazzo di cinque piani fuori terra, senza ascensore, la cui costruzione risale agli anni '70, del secolo scorso; le finiture delle parti condominiali risultano avere caratteristiche ordinarie e lo stato di manutenzione dello stabile appare nella normalità (vedasi allegato 5, foto 1, 2, 3 e 4).

L'unità immobiliare è composta da un'ampia zona ingresso/soggiorno, angolo cottura, tre camere, due disimpegni, un ripostiglio e due locali bagno, oltre ad un terrazzo, accessibile dal soggiorno e dall'angolo cottura, affacciante sulla via A. Grilli (vedasi allegato 6).

L'immobile fruisce di una sufficiente luminosità e di un discreto soleggiamento, qualità che vengono meno per i locali posti verso la via C. Marrè, a causa degli affacci sulla stretta strada, nonché sui prospicienti palazzi (vedasi allegato 5, foto 1).

Lo stato di conservazione e manutenzione appare ottimo, l'alloggio è stato dotato di finiture di buona qualità (vedasi allegato 5, da foto 5 a foto 14), nonché di allarme antintrusione e di predisposizione per l'installazione dell'apparecchio per la climatizzazione nel soggiorno.

Uno dei locali bagno, pertinenziale ad una camera da letto, risulta senza finestra, con un'altezza interna minima di metri 1,46 e una massima di metri 2,70, in quanto collocato sotto la rampa della scala condominiale; mentre il locale bagno principale è dotato di finestra, nonché di doppio lavabo, vasca idromassaggio, w.c. e bidet.

Il terrazzo è dotato di tende da sole, d'impianto elettrico ed inoltre vi è installato un lavello



in ardesia (vedasi allegato 5, foto 15 e 16).

Destinazione	Superficie reale netta	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
ingresso/soggiorno angolo cottura	69,84	79,39	1,00	79,39
camera n. 1	21,97	24,88	1,00	24,88
camera n. 2	17,48	20,21	1,00	20,21
camera n. 3	17,79	20,21	1,00	20,21
disimpegno	1,21	1,46	1,00	1,46
disimpegno	2,22	3,00	1,00	3,00
bagno principale	9,14	11,05	1,00	11,05
bagno pertinenziale	3,41	4,21	1,00	4,21
ripostiglio	3,81	4,65	1,00	4,65
terrazzo		39,06	0,30 fino a 25 mq 0,10 per ecced.	8,91
<b>Totale mq.</b>	<b>146,87</b>	<b>208,12</b>		<b>177,97</b>

Nota: le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa metri 2,70 e sviluppa una superficie commerciale di 177,97 m<sup>2</sup> che si arrotonda a **178,00 m<sup>2</sup>**.

I millesimi generali di proprietà dell'appartamento risultano essere pari a 196 m/m.

Caratteristiche strutturali:

*Struttura:* la struttura portante dell'edificio, è in cemento armato, con tamponamenti in laterizio, il grado di manutenzione risulta sufficiente.

*Scale condominiali:* ubicate internamente, rivestite in marmo, le condizioni sono sufficienti; l'edificio non è dotato di ascensore.

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:

*Infissi esterni:* tipologia a battente in legno con vetro camera e persiane in legno, le condizioni sono buone;

*Infissi interni:* tipologia a battente, in legno tamburato, le condizioni sono buone.

*Portoncino di ingresso:* portoncino ad anta singola a battente, in legno tamburato, le condizioni sono sufficienti.

*Pavimentazione:* in piastrelle di ceramica, le cui condizioni sono buone.

*Plafoni:* in laterocemento, con finitura a intonaco di cemento al civile, in condizioni buone.

*Rivestimento angolo cottura:* in piastrelle ceramiche, le condizioni sono buone.

*Rivestimento bagni:* in piastrelle ceramiche, le condizioni sono buone.

*Pareti:* muratura in laterizio, con finitura ad intonaco di cemento al civile, le condizioni sono buone.

Impianti:

*Antenna TV:* tipologia collettiva e rettilinea, condizioni ordinarie.



- Gas:** impianto sottotraccia, alimentazione a metano da rete comunale.
- Elettrico:** impianto sottotraccia, tensione 220V, condizioni buone.
- Idrico:** impianto sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale; la produzione acqua calda sanitaria è autonoma, mediante caldaia pensile a metano.
- Termico:** impianto centralizzato, con alimentazione a metano; gli elementi scaldanti sono termosifoni dotati di termovalvole, le condizioni sono buone.

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

Attuali proprietari:

• \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ l \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di proprietà, in regime di separazione dei beni;

**proprietario dal \_\_\_\_\_ ad oggi**, in forza di atto di permuta a firma del Notaio **Rivara Carlo** in data \_\_\_\_\_ (vedasi allegati 3 e 7), al numero di repertorio \_\_\_\_\_ numero di raccolta \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ (GE) in data \_\_\_\_\_ (GE) \_\_\_\_\_ n. 7851.

Precedenti proprietari:

• \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di proprietà;

\_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Santoro Rita in data \_\_\_\_\_ al numero di repertorio \_\_\_\_\_ e numero di raccolta \_\_\_\_\_ trascritto a \_\_\_\_\_ i nn. reg. gen. \_\_\_\_\_ e reg. part. \_\_\_\_\_ (vedasi allegato 7).

• \_\_\_\_\_, con sede in Genova (GE), \_\_\_\_\_, per la quota di 1/1 di proprietà;

**proprietaria dal \_\_\_\_\_ in forza di atto di conferimento in società a firma del Notaio Gessaga Rosetta in data \_\_\_\_\_, al numero di repertorio \_\_\_\_\_, trascritto a Chiavari (GE) in data \_\_\_\_\_ nn. reg. gen. \_\_\_\_\_ e reg. part. \_\_\_\_\_ (vedasi allegato 7).**

• \_\_\_\_\_, con sede in Brescia (BS), C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di proprietà;

**proprietaria dal \_\_\_\_\_ in forza di atto di identificazione catastale a firma del Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al numero di repertorio \_\_\_\_\_ trascritto a \_\_\_\_\_ (GE) in data \_\_\_\_\_ ai nn. reg. gen. \_\_\_\_\_ e reg. part. \_\_\_\_\_**

L'identificazione catastale è relativa all'atto del **31/05/1991, numero di repertorio \_\_\_\_\_, a firma del Notaio \_\_\_\_\_**, portante la fusione della **Brescia S.p.a.** con sede in \_\_\_\_\_ della **\_\_\_\_\_ S.p.a.**, con sede in **Borzonasca (GE)**, mediante incorporazione della **\_\_\_\_\_ S.p.a.** nella **\_\_\_\_\_ S.p.a.** di **Brescia S.p.a.**, con sede in **Brescia (BS)** ora **Cab S.p.a.** (vedasi allegato 7).

**"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 o comunque con data certa anteriore;*"

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta abitato dal solo § \_\_\_\_\_, il quale vi è residente dal 0 \_\_\_\_\_ come risulta dal certificato di residenza/certificato di stato di famiglia (vedasi allegato 1).

*"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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico..."*

Non è stata riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso.

L'immobile non è assoggettato né a vincoli di carattere storico-artistico ai sensi della Parte II (ex L. 1089/39), né ai sensi della Parte III (già L. 1497/39) del D.Lgs. 42/04 (beni paesaggistici).

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

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile risultano: € 2.962,89

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate, non ancora scadute: € 1.826,00

Le spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, risultano: € 6.156,38

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni:* nessuna
- *Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura:* nessuno
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge:* nessuna
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i bene 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:* nessuno

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

- *Iscrizioni ipotecarie:* (vedasi allegato 7)

• **ISCRIZIONE** del \_\_\_\_\_ registro generale n. ~~1498~~ - registro particolare n. \_\_\_\_\_ **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, per la quota di piena proprietà di 1/1, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, per la quota di piena proprietà di 1/1, in regime di separazione di beni, a firma del Notaio ~~Rivara Carlo~~ in data ~~29/01/2015~~, al numero di repertorio \_\_\_\_\_ numero di raccolta \_\_\_\_\_,

Importo capitale: ( \_\_\_\_\_ ) - Importo ipoteca: € ~~200.000,00~~

Si premette che le successive iscrizioni coinvolgono, oltre a parte debitrice, altri soggetti



estranei alla procedura esecutiva, ed interessano inoltre altri immobili non oggetto di stima.

• **ISCRIZIONE** del \_\_\_\_\_ registro generale n. \_\_\_\_\_ stro particolare n. \_\_\_\_\_  
**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di \_\_\_\_\_ i., con sede a  
 \_\_\_\_\_ (BO), C.F. \_\_\_\_\_, per la quota di piena proprietà di 1/1 (unità negoziale n. 4,  
 immobile n. 10), contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ per la quota di piena proprietà di 1/1 (unità negoziale n. 4, immobile n.  
 10), a firma del Tribunale di Genova in data 28/11/2014, al numero di repertorio \_\_\_\_\_,

Importo capitale: € \_\_\_\_\_ Importo ipoteca: € \_\_\_\_\_

• **ISCRIZIONE** del \_\_\_\_\_ registro generale n. \_\_\_\_\_ registro particolare n. \_\_\_\_\_  
**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_  
 S.p.a., con sede a \_\_\_\_\_ (BO), C.F. \_\_\_\_\_ per la quota di piena proprietà di 1/1 (unità  
 negoziale n. 2, immobile n. 34), contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ per la quota di piena proprietà di 1/1 (unità negoziale n. 2, immobile n.  
 34), a firma del Tribunale di Genova in data 02/08/2017, al numero di repertorio \_\_\_\_\_,

Importo capitale: € \_\_\_\_\_ - Importo ipoteca: € \_\_\_\_\_,00

- **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** (vedasi allegato 7)

• **PIGNORAMENTO** derivante da Atto Giudiziario dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO del  
 Tribunale di Genova in data \_\_\_\_\_ n. repertorio \_\_\_\_\_, trascritto a \_\_\_\_\_ in  
 data \_\_\_\_\_ n. registro generale \_\_\_\_\_ e registro particolare \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ di  
 \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
 per la quota di piena proprietà di 1/1, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (GE) il \_\_\_\_\_,  
 C.F. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ quota di piena proprietà di 1/1.

Importo del debito: € \_\_\_\_\_ oltre spese e interessi successivi al saldo.

*“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. ...”*

Conformità urbanistico edilizia:

Pratiche edilizie

- **Licenza Edilizia n. 641 del 24/08/1974** e successive varianti n. 745 del 21/08/1976, n.  
 796 del 16/06/1977 e n. 863 del 05/04/1978;
- **Sanatoria per cambio d'uso** prot. n. 773 del 12/02/2005 (P.E. n. 2511);
- **D.I.A. del 21/10/2005** (P.E. n. 2568).

A seguito del sopralluogo effettuato e dalla visione della documentazione reperita presso il  
 Comune di Borzonasca, la scrivente ha verificato la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile,  
 accertando la conformità a quanto riportato nell'ultima pratica edilizia presentata, ovvero nella  
 D.I.A. del 21/10/2005 (vedasi allegato 8).

Ai sensi della normativa vigente in allora, con la “Comunicazione di Ultimazione Lavori”  
 protocollata il 27/12/2006, è stato contestualmente richiesto il **Certificato di Abitabilità, ai sensi**



dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425, nonchè attestato ai sensi del terzo comma dello stesso articolo 4 (vedasi allegato 8).

Conformità catastale:

Per quanto attiene la presente conformità, dal sopralluogo seguito e dalla disamina della documentazione catastale, reperita presso i servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, la scrivente ha riscontrato la conformità rispetto a quanto riportato e rappresentato nella planimetria catastale redatta dal Geom. De Martini Marino, presentata il 18/12/2006 (vedasi allegato 2).

Per quanto concerne l'acquisizione o l'aggiornamento del C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), gli stessi non sono necessari, atteso che l'immobile in parola non risulta essere né un terreno né un'area.

*“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; ...”*

Come anzidetto, non sono state riscontrate opere abusive.

*“... altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata depositata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; ...”*

Non state riscontrate istanze di condono.

*“... in ogni altro caso, la verifica, ai fini della 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; ...”*

L'immobile di cui trattasi non rientra nelle condizioni di cui all'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

*“8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.”*

La scrivente ha provveduto a redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica rilasciata il 05/12/2018 con il numero 42935 e scadenza il 05/12/2028, trasmessa alla Regione Liguria il 27/12/2018 con il numero protocollo PG/2018/0354646 (vedasi allegato 9).

*“d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, 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.”*

Il pignoramento, per cui è causa, afferisce l'intera proprietà intestata alla sola parte debitrice.



### **Stima del valore di mercato dell'immobile**

*“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.”*

#### Criteria di Stima

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione diretta con altri immobili oggetto di vendita, aventi medesime caratteristiche.

Tale metodologia consente di determinare il più probabile valore di mercato.

Una volta individuati gli immobili di confronto vengono determinati i parametri qualificanti l'immobile che ne permettono la comparazione.

Tali parametri considerano le caratteristiche di:

- localizzazione (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, servizi di trasporto pubblico, servizi collettivi quali scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.);
- posizione (esposizione prevalente, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc.);
- tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, condizioni delle strutture e delle rifiniture, manutenzione degli ambienti comuni, nonché della specifica unità immobiliare, condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati, ecc.);
- produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del proprietario, ecc.).

Ottenendo, così, un valore ordinario corretto con aggiunte e/o detrazioni al fine di adeguare tale valore, sulla base dei metri quadri di superficie lorda commerciale, alle reali condizioni dell'immobile.

Per il computo della superficie commerciale la scrivente ha proceduto ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

#### Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio di Genova, sezione Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari.
- Ufficio tecnico del Comune di Borzonasca.
- Operatori del settore immobiliare ed osservatori del mercato, quali il Borsino Immobiliare e i dati pubblicati dall'O.M.I. a cura dell'Agenzia del Territorio.

I criteri suddetti, la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche, le attuali condizioni manutentive dell'immobile, nonché i dati assunti presso gli operatori del settore immobiliare, unitamente alla consultazione di pubblicazioni settoriali, portano la scrivente ad individuare in **900,00 €/mq** il più probabile valore unitario di mercato.



Valutazione

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale:

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Appartamento	178,00	900,00	€ 160.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	
Oneri per regolarizzazione edilizia	€ -
Stato d'uso e di manutenzione	€ -
Stato di possesso	€ -
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€ -
Spese condominiali insolute	€ 6.156,38
Totale	€ 6.156,38
Valore dell'immobile al netto degli adeguamenti	
Valore complessivo dell'immobile	€ 160.200,00
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.156,38
	€ 154.043,62
<b>Valore di mercato arrotondato, al netto degli adeguamenti</b>	<b>€ 154.000,00</b>

*“... 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;”*

Il valore stimato risulta, di fatto, al di sotto del range indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

I valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, riferiti al primo semestre del 2018 (ultima pubblicazione utile), per la zona Centrale/CAPOLUOGO (CENTRO STORICO E ZONE DI ESPANSIONE ADIACENTI), risultano essere i seguenti (vedasi allegato 10):

abitazioni civili - da 1.350,00 a 2.000,00 €/mq

\*\*\*

**Attestazione degli adempimenti di cui all'ex art. 173 bis – Lex 80/2005**

La sottoscritta Arch. Giovanna Cristalli, in qualità di esperto nominato nella procedura di cui in epigrafe, attesta di aver inviato copia del presente elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti nonché al debitore, ai sensi del succitato articolo (vedasi allegato 11)

Rapallo, 27 dicembre 2018

L'esperto  
Arch. Giovanna Cristalli  
Dott. Arch.  
GIOVANNA  
CRISTALLI  
N° 2431