

TRIBUNALE DI GENOVA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 675/2015**

Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino

Parte ricorrente (Creditore procedente):

**CONDOMINIO VIA DONGHI 14 - GENOVA**

Rappresentante legale Avv. Attilio Fagiani

Controparte (Debitori eseguiti):

██  
██h

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
bene immobile sito in  
via Donghi 14/22 scala B**



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Roberto Bonino

Con il provvedimento del 1/02/2016 la S.V.I. nominava come esperto per la stima dell'immobile la sottoscritta Arch. Anna Sessarego iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1264 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, che ha prestato giuramento con dichiarazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 11/02/2016, a cui la S.V.I. ha posto 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;***

***b) 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 emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;***

***c) 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

**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, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia già 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**
- **gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni proper 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 e le altre trascrizioni pregiudizievoli**

**7. la verifica della regolarità edilizia e 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'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 tecnico abilitato, l'attestazione di 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.**

**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 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 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 della 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."**



## INDICE RISPOSTE AL QUESITO

<b>1. Verifica della completezza della documentazione</b> .....	7
<b>2. Inizio operazioni peritali</b> .....	7
<b>3. Identificazione del bene, confini e dati catastali</b> .....	9
3.1. Identificazione del bene .....	9
3.2. Confini .....	9
3.3. Dati catastali .....	10
3.4. Suddivisione dell'immobile in lotti autonomi .....	10
<b>4. Descrizione sommaria del bene</b> .....	11
4.1. Ubicazione e caratteristiche del Fabbricato .....	11
4.2. Caratteristiche della zona .....	12
4.3. Parcheggio .....	12
4.4. Collegamenti pubblici .....	13
4.5. Descrizione dell'immobile .....	13
4.5.1. Finiture .....	15
<b>5. Proprietà del bene</b> .....	16
5.1. Proprietà attuale del bene .....	16
5.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni .....	16
<b>6. Stato di possesso del bene</b> .....	18
6.1. Soggetti con residenza nell'immobile .....	18
6.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento.....	18
<b>7. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</b> .....	19
7.1. Oneri condominiali .....	19
7.2. Vincolo storico – artistico .....	19
7.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	20
7.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale .....	20
7.5. Atti di asservimento urbanistico .....	20



7.6. Altre limitazioni d'uso .....	20
<b>8. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente .....</b>	<b>20</b>
8.1. Iscrizioni ipotecarie .....	20
8.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli .....	20
<b>9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene .....</b>	<b>21</b>
9.1. Regolarità edilizia .....	21
9.2. Indagine urbanistica .....	21
<b>10. Attestato di Prestazione Energetica .....</b>	<b>22</b>
<b>11. Divisibilità del bene .....</b>	<b>22</b>
<b>12. Determinazione del valore di mercato .....</b>	<b>23</b>
12.1. La superficie commerciale .....	23
12.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato .....	24
12.3. Valutazione del prezzo a base d'asta .....	27
<b>13. Descrizioni delle operazioni svolte dall'Esperto .....</b>	<b>29</b>
13.1 Operazioni peritali .....	29
13.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici .....	29
<b>14. Elenco degli allegati .....</b>	<b>30</b>



## 1. Verifica della completezza della documentazione

*“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 inadeguati;”*

In ottemperanza al quesito, ho effettuato il controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., il Certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate negli anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, detto Certificato Ipotecario, e l'estratto del catasto, visura storica per immobile, situazione degli atti informatizzati dall'impianto del meccanografico al 14/01/2016, documenti che sono disponibili su Polisweb.

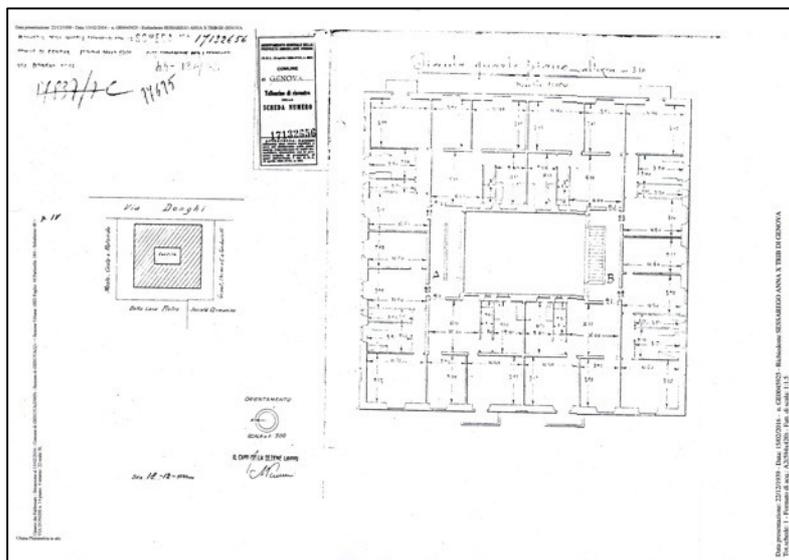
La documentazione risulta quindi completa.

## 2. Inizio operazioni peritali

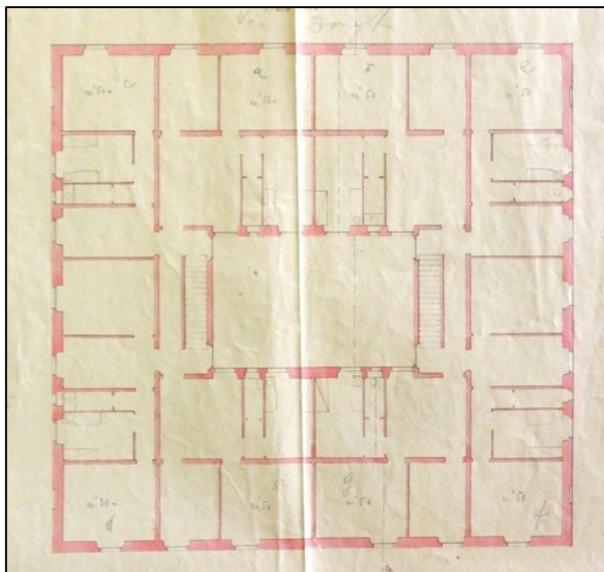
*“b) provveda, quindi, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo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

Ho disposto l'inizio delle operazioni peritali comunicando, in data 12/02/2016 (allegato 1), la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento, per il giorno 22/02/2016, ai debitori eseguiti a mezzo raccomandata A/R e all'avvocato rappresentante il creditore procedente via PEC.

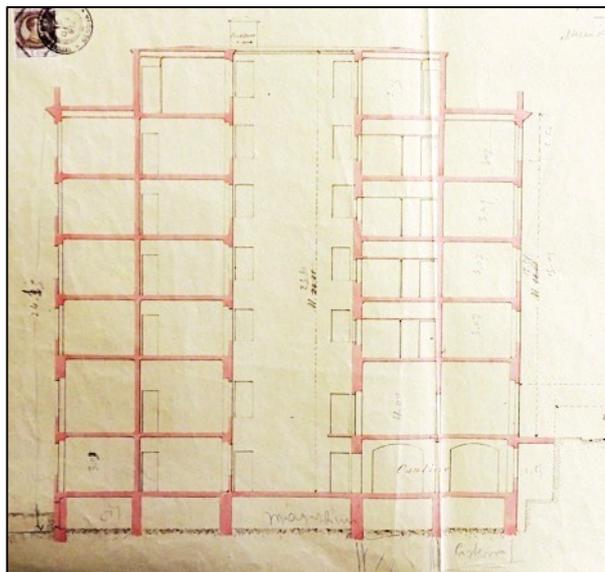
Nel frattempo ho acquisito la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova, Territorio, Servizi catastali (allegato 2)



e la documentazione di progetto dell'immobile (allegato 3) presso l'Archivio Storico del Comune di Genova.



planimetria del progetto



sezione del progetto

Il giorno prestabilito, 22/02/2016 al sopralluogo erano presenti:

- il signor [REDACTED], debitore esecutato, proprietario al 50% dell'immobile di Via Donghi 14/22 scala B, che ha reso possibile l'accesso all'appartamento
- arch. Anna Sessarego (esperto incaricato)
- arch. Gianluca Terragna (collaboratore dell'esperto incaricato per la redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica)

gli altri soggetti avvisati non erano presenti

E' stata verificata la conformità edilizia dell'immobile rispetto alla documentazione acquisita.

E' stato eseguito un rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 8) e delle misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser, successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale (allegato 7), da cui è stata calcolata la superficie commerciale.



### 3. Identificazione del bene, confini e dati catastali

“c) 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.”

#### 3.1. Identificazione del bene

L'appartamento situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civ.14 di via Donghi, nella scala B, distinto con l'interno 22, situato al quarto piano composto da un ingresso, due camere una cucina e un bagno ha una superficie commerciale di 74 mq.

#### 3.2. Confini

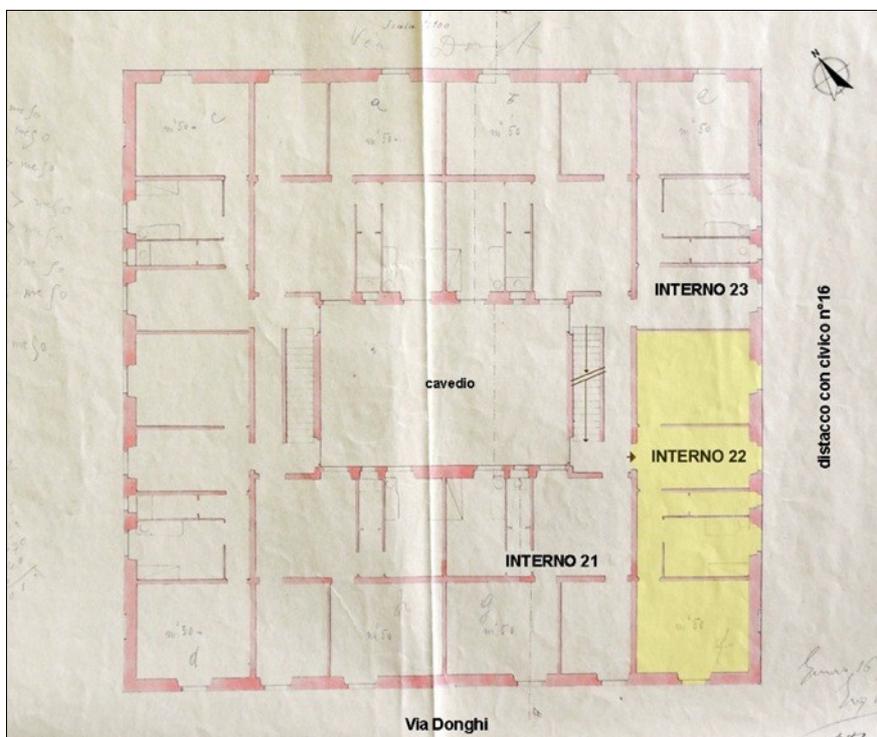
L'appartamento confina:

a nord-ovest con l'appartamento interno 23

a nord-est con i muri perimetrali su distacco civico 16 di via Donghi

a sud-est con i muri perimetrali su via Donghi

a sud-ovest, con l'appartamento interno 21 e l'area di accesso all'unità immobiliare



Identificazione dell'immobile nella planimetria del 4° piano del fabbricato (sulla base della planimetria del progetto - allegato 2\_visura progetto)



### **3.3. Dati catastali**

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova

Sezione Urbana GED

foglio 44

particella 184

subalterno 48

zona censuaria 1

categoria A4

classe 4

consistenza 4,5 vani

superficie catastale 74 mq.

rendita catastale €. 383,47

### **3.4 Suddivisione dell'immobile in lotti autonomi**

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

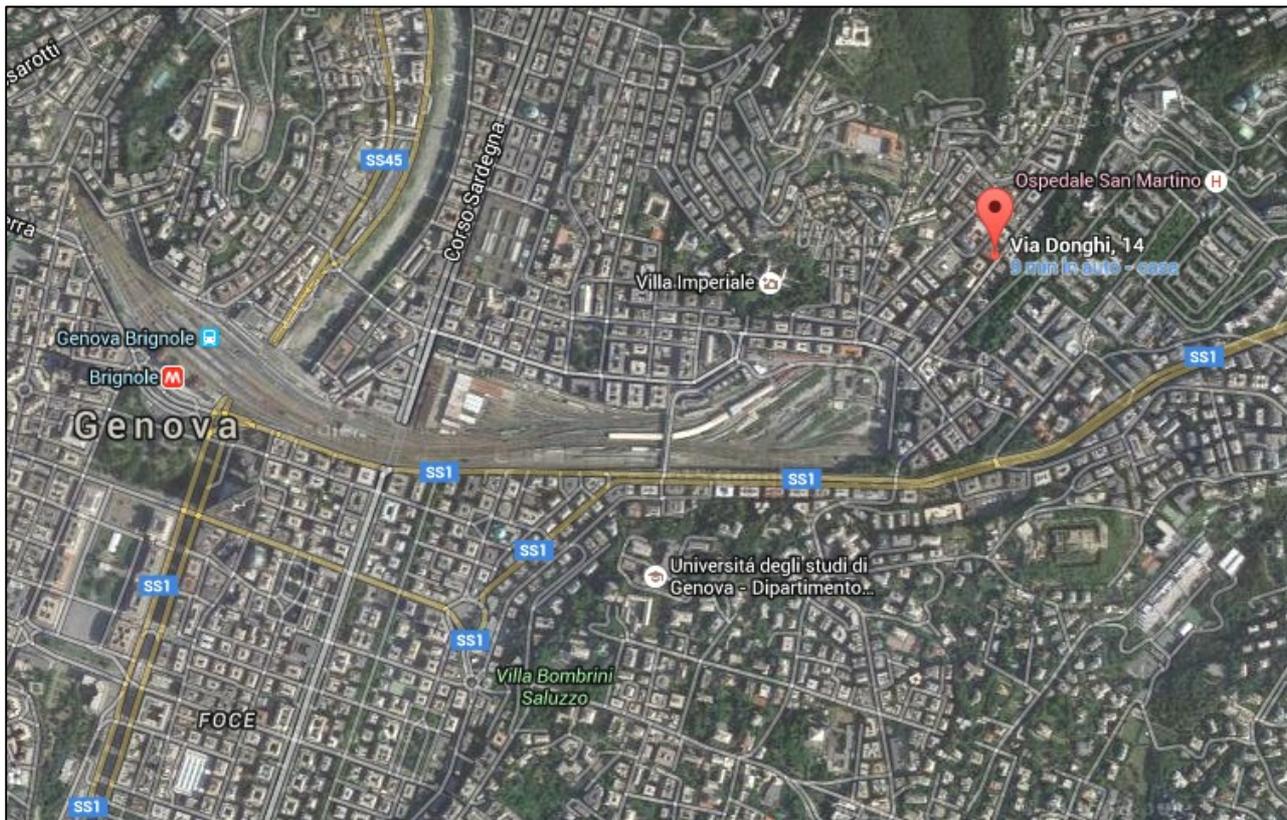


## 4. Descrizione sommaria del bene

“2. una sommaria descrizione del bene;”

### 4.1. Ubicazione e caratteristiche del Fabbricato

Il fabbricato via Donghi 14 si trova nella circoscrizione di San Fruttuoso, facente parte del Municipio III Bassa Val Bisagno del Comune di Genova, in posizione centrale sia rispetto al centro urbano sia alla delegazione.



Il fabbricato è stato costruito nel 1912 per il Demanio dello Stato – Ramo Ferrovie con la funzione di residenza per i propri dipendenti.

L'edificio, con struttura in muratura portante si sviluppa complessivamente su sei piani, oltre al piano attico arretrato di circa cinque metri rispetto al filo esterno del perimetro, di cui uno interrato sul lato prospiciente la via Donghi. (vedere Allegato 2 – visura del progetto).

La tipologia edilizia è quella della “casa a corte” che presenta la distribuzione delle unità immobiliari intorno al cavedio centrale, accessibili mediante due scale, A e B, speculari rispetto all'asse dell'edificio.

Il Fabbricato non è servito da impianto di ascensore.

L'edificio non presenta caratteristiche architettoniche di pregio, ma è al contrario scarno e disadorno ma si presenta in buone condizioni, essendo state recentemente eseguite opere di manutenzione alla facciata, al tetto e ai vani scala. (vedere allegato 8 – documentazione

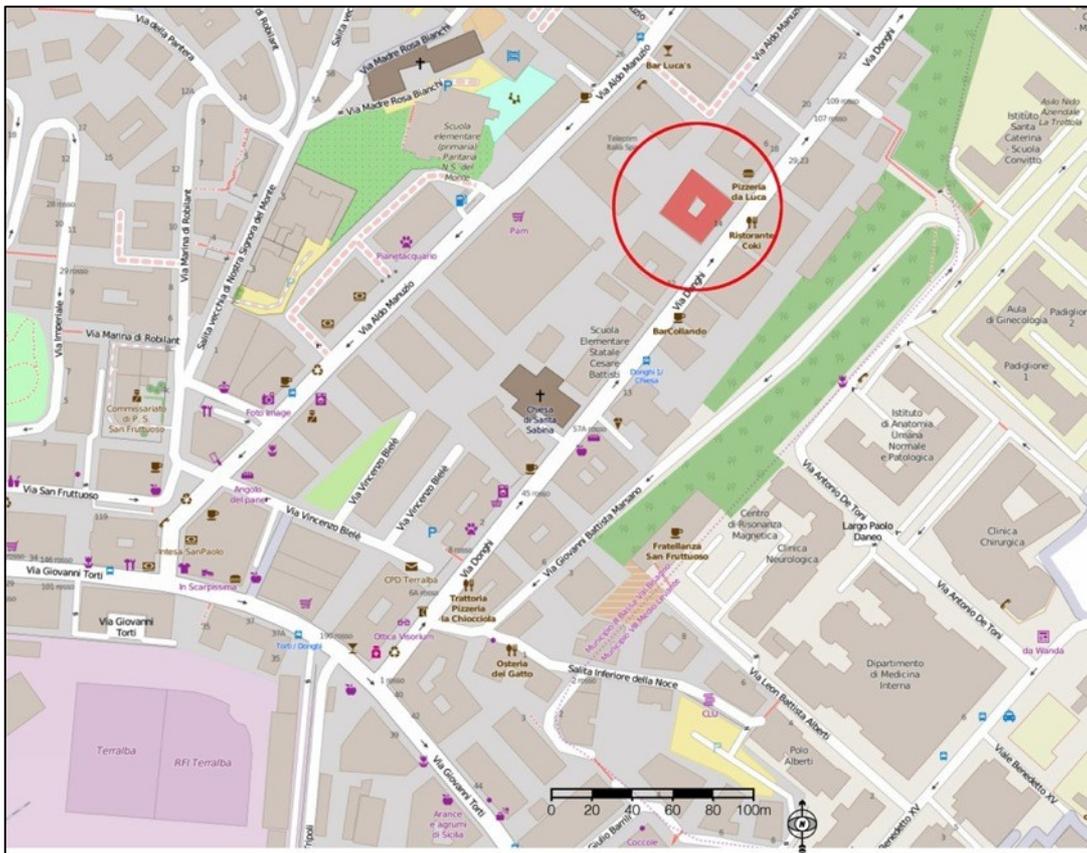


fotografica).

L'immobile oggetto della stima è ubicato al quarto piano del fabbricato e occupa l'angolo nord est dello stesso.

#### 4.2. Caratteristiche della zona

La zona in cui è inserito il fabbricato è centrale rispetto alla delegazione, la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, ricca di esercizi commerciali in particolare nella via Torti, che dista circa 500 metri dall'edificio, asse principale di attraversamento della delegazione parallela a Corso Gastaldi, che connette il levante con il ponente della città di Genova. Nella zona sono presenti, a distanza pedonale vari servizi pubblici, quali aree di verde e la biblioteca situati entrambi nella villa Imperiale di Terralba, e la struttura Ospedaliera e Universitaria di San Martino.



#### 4.3 Parcheggio

La disponibilità di parcheggio pubblico è assai limitata, ma nell'area del distacco del fabbricato retrostante via Donghi il condominio dispone di parcheggi all'aperto, per dodici autovetture di piccola dimensione a rotazione semestrale tra i condomini per il costo di 100 euro a posto macchina.



#### 4.4. Collegamenti pubblici

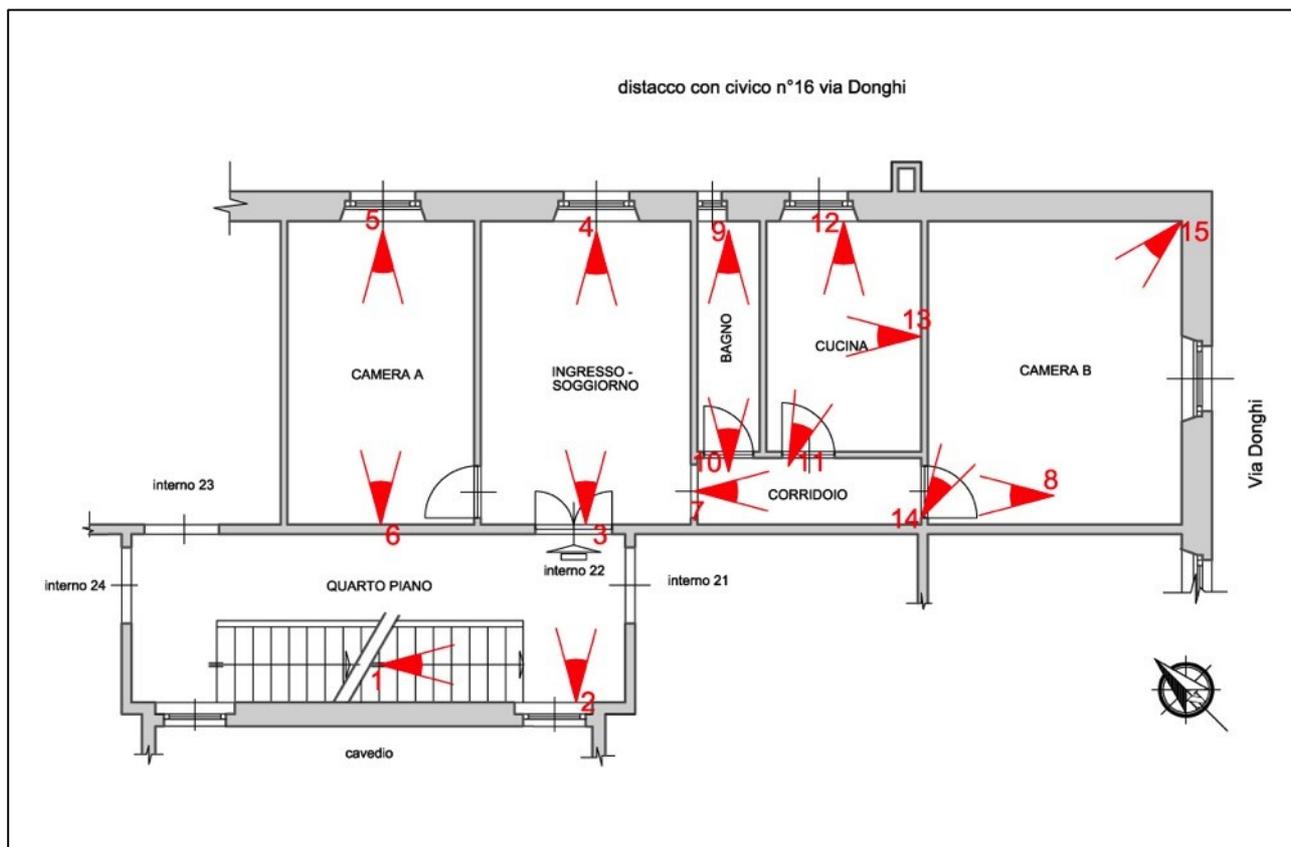
L'immobile ha una buona accessibilità essendo situata nella via Donghi, a senso unico in salita, a pochi metri dal portone, la fermata del trasporto pubblico 46 AMT, mentre per la direzione centro città, la fermata si trova nella parallela via Manuzio.

La stazione ferroviaria Genova Brignole si trova a circa due chilometri.

E' in previsione il progetto del prolungamento della linea metropolitana urbana dalla stazione Brignole al parco ferroviario di Terralba in fase avanzata di dismissione. La nuova fermata della metropolitana disterà circa 600 metri dall'immobile conferendogli un ulteriore veloce collegamento con il centro urbano.

#### 4.5. Descrizione dell'immobile

L'immobile in esame si trova al quarto piano del fabbricato rispetto a via Donghi, e sottotetto essendo il piano attico dell'edificio rientrante rispetto al perimetro della larghezza stessa dell'appartamento in oggetto.



L'immobile è composto da da un ingresso - soggiorno (allegato 8 – documentazione fotografica, foto 3 e 4), due camere (foto 5 e 6; foto 14 e 15), la cucina (foto 11, 12 e 13), il bagno (foto 9 e 10) ed il corridoio (foto 7 e 8).

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla



consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione.



foto 3



foto 5



foto 7

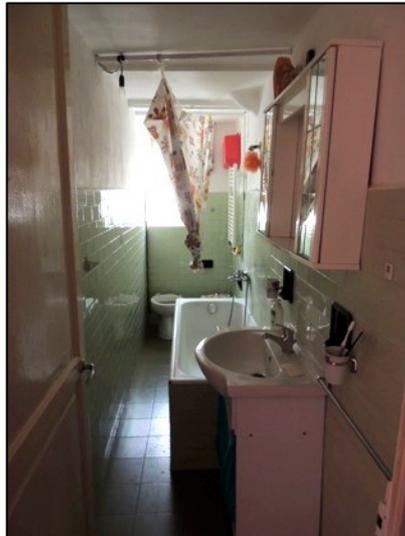


foto 10

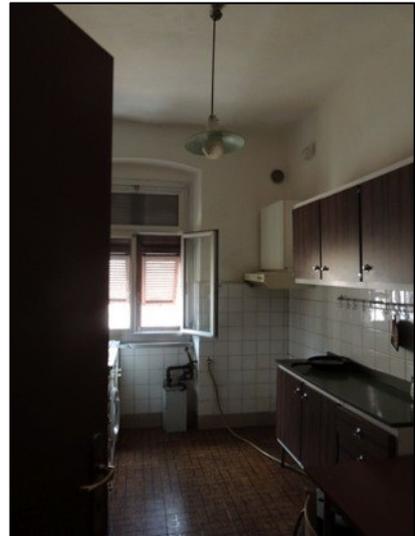


foto 11



foto 14



foto 15



L'ingresso, le camere e la cucina hanno altezza interna di 3 metri, mentre il bagno e il corridoio hanno una controsoffittatura altezza rispettivamente di 2,18 metri e 2,20 metri, essendo stato ricavato dall'altezza dei tre metri un soprastante ripostiglio, accessibile mediante sportelli dalla cucina (foto 12 e 13).

E' stata accertata la presenza del soppalco nel progetto approvato dall'esame dell'elaborato di sezione dell'intero fabbricato (allegato 3), da cui si evince che negli immobili sezionati, in tutti i piani, il locale bagno e il corridoio hanno il soffitto abbassato sopra all'altezza della porta a circa 2,20m. L'altezza, pur essendo inferiore a quanto stabilito dal D.M. 05.07.1975 " Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.06.1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione", di 2,40 m. per servizi igienici e corridoi, essendo stata realizzata in data antecedente a quella data, risulta conforme.

Il bagno non consente una agevole accessibilità, per lo spazio di transito minimale, a causa la sua larghezza di 0,95 m. (foto 10).

I locali sono luminosi circostante grazie alla posizione sopraelevata al 4° piano, ma la visuale è limitata all'edificato circostante.

#### **4.5.1. Finiture**

Abitazione di livello modesto, in buono stato di conservazione e manutenzione dovute al recente ripristino degli intonaci e della tinteggiatura di soffitto e pareti, in occasione del rifacimento da parte del condominio del tetto, le finiture sono medie come specificate in dettaglio:

Pavimenti: in graniglia di marmo alla genovese, in tutti gli ambienti eccetto il bagno in piastrelle di ceramica;

Pareti: sono intonacate e tinteggiate in modo personalizzato in tutti gli ambienti mentre il bagno e la cucina sono applicate piastrelle di ceramica;

Soffitti: tinteggiati con pittura, nella cucina sono presenti alcune macchie di muffe probabilmente dovute alle precedenti infiltrazioni d'acqua dal soprastante tetto (vedi foto 12);

Bagno: dotato di lavabo, vasca, w.c. e bidet;

Porte: porta di caposcala a doppia anta in legno; porte interne in legno;

Finestre: a doppia anta, eccetto la finestrina del bagno ad anta singola, sono in alluminio;

Persiane: in legno su tutte le finestre eccetto nel bagno che ne è privo;

Impianto elettrico: a sottotraccia apparentemente a norma di legge, dotato di citofono e di impianto TV;

Impianto termico: autonomo, alimentato a gas con elementi radianti a termosifone. I tubi di collegamento dalla calderina ai termosifoni sono a vista (foto 3 e 11).



## 5. Proprietà del bene

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

### 5.1. Proprietà attuale del bene

Attuali proprietari dell'immobile oggetto di stima sono i signori:

██████████ - C.F: ██████████  
proprietario per il 50%

██████████ - C.F: ██████████  
proprietario per il 50%

per la complessiva piena proprietà dell'immobile  
(allegati 10\_visura storica immobile e 11\_certificato ipotecario)

il bene è pervenuto agli attuali proprietari attraverso:

Atto rogito Notaio Aurelio MORELLO, di Genova, in data 27/01/2006 trascritto a Genova in data 10/02/2006 al registro generale 7064 e al registro particolare n°4343 (allegato 4\_Atto notaio Morello).

### 5.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

Venditore nell'atto sopracitato, ██████████ il quale a sua volta aveva acquistato l'immobile in questione: mediante Atto rogito Notaio Piero BIGLIA, di Genova, in data 17 dicembre 1999, registrato a Genova atti civili in data 31 dicembre 1999, trascritto a Genova in data 4 gennaio 2000 al registro particolare 116. Venditori in tale atto, A ██████████  
██████████;

i quali a loro volta avevano acquistato l'immobile in questione:

a) per un terzo , in successione di ██████████, deceduta in Genova in data 20 aprile 1999, registrata a Genova in data 16 settembre 1999 al n° 15 del volume 6923, trascritta a Genova in data 1 marzo 2002 al registro particolare 5323 e registrata in integrazione in data 10 dicembre 1999 al numero 24 del volume 6963, trascritta a Genova in data 18 dicembre 2001 al registro particolare 24826 (la defunta, di stato civile vedova, lasciò a succederle per legge i figli ██████████);

b) per due terzi , in successione di ██████████, deceduto in Genova in data 29 febbraio 1994, registrata a Genova in data 10 maggio 1999 al numero 5 del volume 6075, trascritta a Genova in



data 31 maggio 1999 al registro particolare 10270 e registrata in integrazione in data 10 dicembre 1999 al numero 23 del volume 6923, trascritta a Genova in data 23 luglio 2002 al registro particolare 18663 (il defunto lasciò a succedergli per legge la moglie, [REDACTED] in [REDACTED]);

[REDACTED] l'aveva comprato l'immobile in questione con atto in forma pubblica amministrativa, rogito dott. Romualdo FAGGIONI, ispettore provinciale delle Ferrovie dello Stato in data 14 giugno 1965 al numero 10052, trascritto a Genova in data 12 maggio 1965 al registro particolare volume 6207, numero 6727.



## 6. Stato di possesso del bene

*“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;”*

Il bene risulta per il 50% di proprietà di [REDACTED] e per 50% di [REDACTED].

Alla data del sopralluogo, 22/02/2016, l'immobile risultava non occupato.

### 6.1 Soggetti con residenza nell'immobile

Dalla ricerca svolta presso l'Anagrafe del Comune di Genova in data 15/02/2016, è emerso che nell'immobile sono risultati n° 3 soggetti che qui hanno la residenza:

- [REDACTED], irreperibile dal 11/08/2015 ha tempo fino all'11/08/2017 per rendersi reperibile (permesso di soggiorno scaduto);
- [REDACTED], reperibile con emigrazione in corso (permesso di soggiorno scaduto);
- [REDACTED], residente a Genova dal 23/09/2013 nata il [REDACTED] a [REDACTED] solo di quest'ultima mi è stato fornito il Certificato di residenza (allegato 05\_certificato di residenza inquilino) poiché in regola con il permesso di soggiorno.

### 6.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento

Il giorno successivo 16/02/2016 ho cercato la registrazione del **contratto di locazione** presso l'Agenzia delle Entrate di Genova, stipulato dai proprietari dell'immobile verso terzi, da cui è stato reperito un unico contratto registrato al n°016282, stipulato il **4/11/2013** e registrato il 06/11/2013 (allegato 06), per un corrispettivo canone di locazione di **6000 euro/anno**, di durata dal 1/11/2013 al **31/11/2017**

L'atto è stato stipulato tra i due proprietari e [REDACTED], irreperibile dal 11/08/2015) e il contratto è stato a suo nome fino al 1/06/2015 quando ha ceduto il contratto a [REDACTED], residente a Genova dal 23/09/2013) subentrato in data **1/06/2015**.

In occasione del sopralluogo nell'immobile è stato rilevato che nessuno risiede attualmente nell'immobile.

Il Sig. [REDACTED], il proprietario al 50% che ha presenziato al sopralluogo ha riferito da che il locatario aveva liberato l'immobile circa quindici giorni prima.



## 7. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*“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, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia già 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*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni proper 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;”*

### 7.1. Oneri condominiali

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio via Donghi 14, Sig. Fabio Campodonico, (allegati 14, 14bis, 14ter) si rileva che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile, estrapolato dal bilancio consuntivo dell'esercizio 2014/2015 è di € 1448,82;
- esiste una situazione debitoria nei confronti del Condominio che, dalla “Situazione contabile di [REDACTED].“ (allegato 14) datata 29/03/2016, ammonta ad **€ 9130,57**, (di cui € 5.522,00 a saldo consuntivo dei lavori di manutenzione straordinaria della copertura, € 2984,26 a saldo esercizio 2014/15 e € 624,31 per le rate del bilancio preventivo 2015/2016).
- sulla base della documentazione allegata si deduce che le spese condominiali, ordinarie e straordinarie, non pagate nei due anni anteriori alla data della perizia ammontano ad **€ 6.213,13** (di cui € 4140 le rate per le spese straordinarie per la copertura, calcolate dal 10/04/2014 al saldo, e le spese ordinarie al saldo esercizio 2014/2015 € 1448,32, più le rate del bilancio preventivo 2015/2016 € 624,31)
- non risultano ulteriori spese straordinarie deliberate

### 7.2. Vincolo storico – artistico

L'edificio di Via Donghi 14 non risulta tra i beni architettonici vincolati dalla competente Soprintendenza.





## 9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

*“7. la verifica della regolarità edilizia e 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.”*

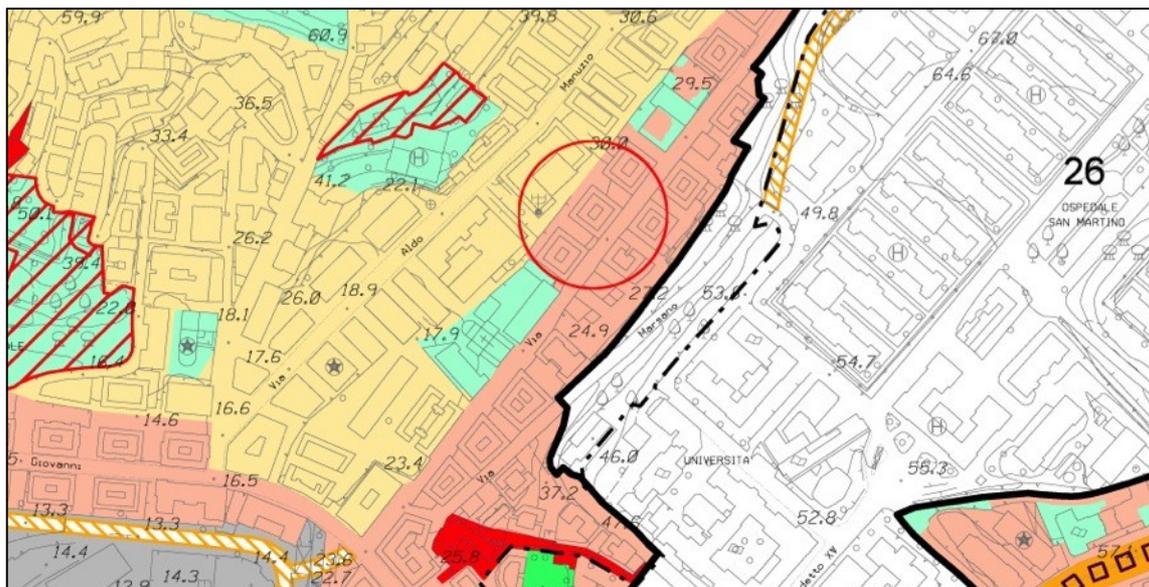
*In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la 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”*

### 9.1 Regolarità edilizia

L'immobile risulta conforme alla planimetria del progetto presentato per l'edificazione del fabbricato di via Donghi 14, approvato con Decreto n° 417 dal Sindaco del Municipio di Genova – Ufficio Lavori Pubblici in data 7 maggio 1912, che presenta il nulla osta per il permesso di abitabilità, conseguito alla dichiarazione di fine lavori del giugno 2013 (allegato 03\_visura progetto fabbricato).

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto (allegato 02\_planimetria catastale).

### 9.2 Indagine urbanistica



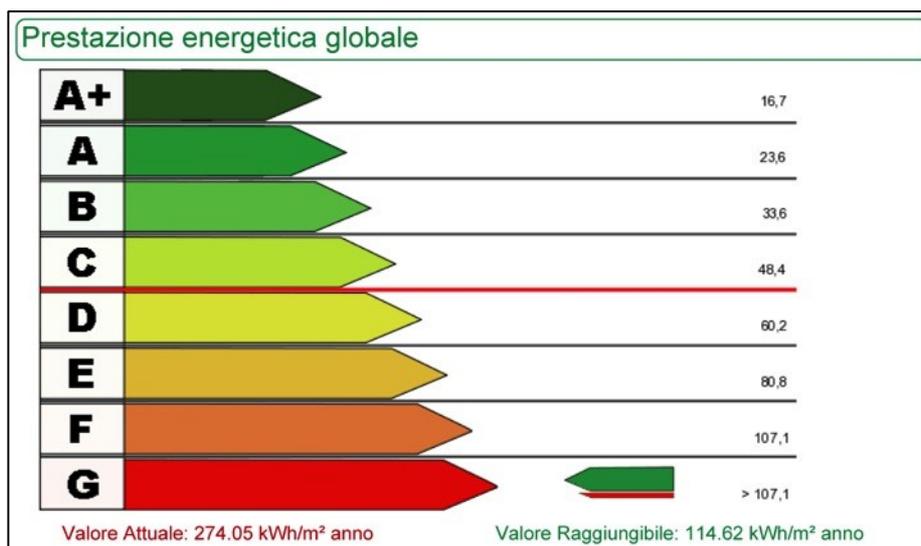
L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.39 (allegato 12\_stralcioPUC)



## 10. Attestato di Prestazione Energetica

“8. Rediga anche avvalendosi di un tecnico abilitato, l’attestazione di prestazione energetica.”

Si allega alla presente relazione l’attestato di certificazione energetica redatto dall’Arch. Gian Luca Terragna, iscritto all’Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1342, inserito nell’Elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7163. (allegato 13)



Tale attestato, identificato con il n.14193, classifica l’appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgl (indice di energia primaria globale) pari a 274,05 kWh/mq. anno.

Il valore raggiungibile è stato calcolato a seguito di simulazione interventi di ristrutturazione consistenti nella nuova caldaia a condensazione, l’isolamento a cappotto e nuovi serramenti a taglio termico.

## 11. Divisibilità del bene

“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.”

Come già specificato al punto 3.4, la suddivisione dell’immobile in lotti autonomi richiesta dal quesito non è possibile, trattandosi di un appartamento avente un solo bagno ed una sola cucina.

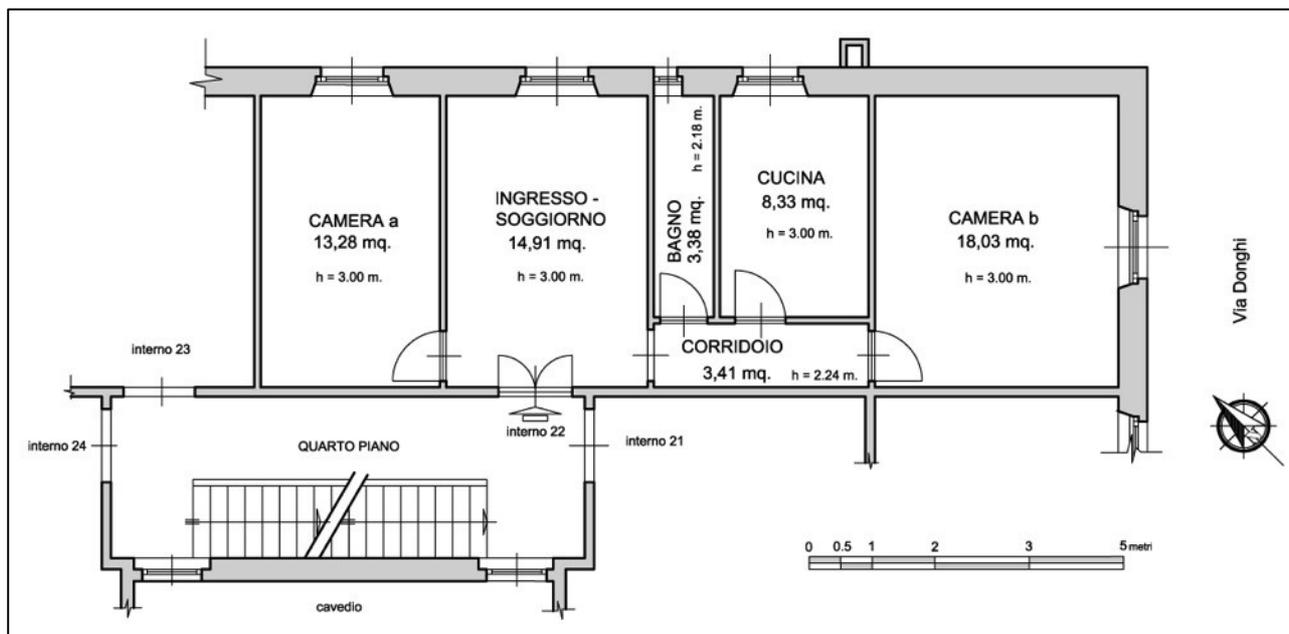


## 12. Determinazione del valore di mercato

“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;”

### 12.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali e a quella dei muri interni, mentre i muri in comunione con altri immobili adiacenti sono computati al 50%;



Destinazione d’uso	Dimensioni (metri lineari)	Area (metri quadrati)
CAMERA a	2,85 x 4,66	13,28 mq.
INGRESSO	3,20 x 4,66	14,91 mq.
BAGNO	0,95 x 3,56	3,38 mq.
CUCINA	2,34 x 3,56	8,33 mq.
CAMERA b	3,87 x 4,66	18,03 mq.
CORRIDOIO	3,41 x 1,00	3,41 mq.
<b>superficie netta calpestabile</b>		<b>61,34 mq.</b>



	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile	61,34 mq.	100%	61,34 mq.
muri interni	2,08 mq.	100%	2,08 mq.
muri perimetrali (spessore 0,46 m.)	9,17 mq.	100%	9,17 mq.
muri in comunione	2,82 mq.	50%	1,41 mq.
<b>superficie commerciale</b>			<b>74,00 mq.</b>

## 12.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato

Per la valutazione dell'immobile è stata operata una valutazione adottando il criterio di stima sintetico – comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a mq. 74,00.

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2450	L	5,6	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1700	L	5,4	7,2	L
Autorimesse	NORMALE	1350	1950	L	5,9	8,3	L
Box	NORMALE	2200	2950	L	9,6	13,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	2050	2850	L	10,1	13,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1950	2700	L	8,4	12,1	L

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2015.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali (allegato 11), si ritiene equivalente alla



categoria di abitazioni di tipo economico della tabella che riporta in questa zona della città (Semicentrale / San Fruttuoso TU.M (piazza Martinez – via Torti – Via G.B. D’Albertis - via Berghini - via Donghi – via Filippo Casoni), valori da un minimo di **1350 €/mq.** ad un massimo di **1.700 €/mq.** (allegato 9).

Considerando che a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di due borsini immobiliari nazionali, il “Borsino Immobiliare Genova e Provincia” FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) che riporta quotazioni 2014 – 2015, e il Borsino immobiliare.it che riporta quotazioni aggiornate a febbraio 2016) i cui valori sono stati opportunamente ponderati.

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate	Zona San Fruttuoso Tu.m (piazza Martinez – via Torti – via G.B. d’Albertis – via berghini – via Donghi – via Casoni) Abitazioni di tipo economico, da un minimo di <b>1350 €/mq.</b> ad un massimo di <b>1.700 €/mq.</b>	€ 1350
“Borsino Immobiliare Genova e Provincia” FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015)	zona di San Fruttuoso da ristrutturare: da € 1100 – a <b>€ 1250</b> ristrutturato/ nuovo: € 1150 - € 1650	€ 1250
Borsino immobiliare.it (quotazioni marzo 2016)	Zona San Fruttuoso Tu.m (piazza Martinez – via Torti – via G.B. d’Albertis – via Berghini – via Donghi – via Casoni) Abitazioni di tipo economico (in buono stato) 2 fascia € 1178 fascia media <b>€1414</b> 1 fascia € 1649 (le fasce sono individuate in relazione: - alla appetibilità del contesto e alla localizzazione dell’immobile rispetto alla media della zona; - alla tipologia e alla qualità del fabbricato rispetto alla media	€ 1414
	<b>Media dei valori</b>	<b>1335 €/mq.</b>

La quotazione media ottenuta di 1335 €/mq. è stato ulteriormente raffinata attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che sintetizzano tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell’immobile



caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di merito
localizzazione dell'edificio	0,9 – 1,05	Agevolmente accessibile con i mezzi di trasporto pubblico e adiacente ai servizi commerciali di San Fruttuoso	1,05
parcheggio	0,95 – 1,05	Scarsa disponibilità nelle zone limitrofe all'edificio. Possibilità di rotazione tra gli inquilini del parcheggio condominiale	1,02
edificio	0,8 – 1,1	Del 1912, in buono stato di manutenzione (recente facciata, tetto e scale)	1
stato di conservazione immobile	0,95 – 1,05	Recente manutenzione ordinaria	1
luminosità	0,9 – 1,05	Piano alto, luminoso nelle ore mattutine	1
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposto a nord-est, nord-ovest	0,9
riscaldamento	1 – 1,05	autonomo	1,05
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	G	0,95
piano	0,7 - 1	4° - senza ascensore	0,8
stato locativo	0,8 – 1	libero	1
		<b>Coefficiente di merito globale</b> (media aritmetica tra i vari coefficienti)	<b>0,977</b>

Media delle quotazioni x coefficiente di merito = 1335 €/mq. x 0,977 = **1304 €/mq.**

Per convalidare ulteriormente l'indagine è stata eseguita una indagine di mercato direttamente nella zona di San Fruttuoso, dove è situato l'immobile, per reperire ulteriori informazioni e valori attendibili di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto al fine di formulare una stima di tipo comparativo con unità abitative simili.

Sono state consultate le offerte delle Agenzie Immobiliari della zona su beni immobiliari in vendita aventi caratteristiche simili situati in aree limitrofe all'immobile in oggetto, due immobili in particolare appartenenti all'edificio di via Donghi 12 adiacente all'immobile oggetto di stima avente caratteri edilizi analoghi, di cui uno con disposizione planimetrica identica, ma con un vano di meno.

Dall'intervista agli operatori delle agenzie immobiliari della zona è stato rilevato che il quartiere presenta un'alta offerta di immobili, ma che con una discreta facilità vengono assorbiti dal mercato sia per le quotazioni medie abbastanza basse sia per la richiesta costante, essendo la zona molto bene collegata al centro urbano ed adiacente alla struttura Ospedaliera del San Martino di cui la zona di San Fruttuoso è compresa nel bacino di riferimento per il reperimento di alloggi per gli studenti.



A seguire si riportano i valori di immobili in vendita nelle agenzie immobiliari della zona di San Fruttuoso con caratteristiche analoghe o comparate:

indirizzo	Sup. mq.	Caratteristiche	Prezzo	Prezzo al mq.	Coefficiente di comparazione	Prezzo comparato al mq.
via Donghi fonte: agenzia FIAIP via Ippoliti d'Aste, 3/5	60	edificio anni '60 balcone, ascensore da riordinare	€ 95.000	€ 1500	0,8 (l'immobile da valutare è privo sia di ascensore sia di balcone)	1200
via Donghi 12 fonte: Fusaro e Scorza via D'Annunzio, 2	65	Da ristrutturare, piano alto	€ 78.000	€ 1200	1	1200
Via Donghi 12 fonte: cambiocasa.net via G.Torti, 222 A/r	55	5 vani (fabbricato adiacente, immobile analogo con una camera in meno)	€ 70.000	€ 1272	1	1272
<b>Media valori zona</b>						<b>€ 1.224</b>

### 12.3. Valutazione del prezzo a base d'asta

La valutazione del prezzo dell'immobile al mq., in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari alla media dei due valori ottenuti:

Media delle quotazioni dei borsini immobiliari nazionali, parametrati con i coefficienti di merito	1304 €/mq.
Media dei valori ottenuti tra gli immobili in vendita aventi caratteri analoghi nella zona	1224 €/mq.

$$(\text{euro } 1304 \text{ €/mq.} + 1224 \text{ €/mq.}) / 2 = \mathbf{1264 \text{ €/mq.}}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **74 mq.**, risulta essere:

$$\mathbf{1264 \text{ €/mq.} \times 74 \text{ mq.} = 93.536 \text{ €}}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

$$\mathbf{93.536 \text{ €} \times 0,90 = 84.182,4 \text{ €} \text{ arrotondato a } \mathbf{84.000 \text{ €}}}$$



**LOTTO UNICO**

***Appartamento in Genova, Via Donghi n.14,  
posto al piano quarto della scala B, distinto con l'interno 22,  
della consistenza di 4,5 vani catastali, composto da  
un ingresso, due camere, un bagno, una cucina  
avente superficie lorda complessiva di 74 mq.***

**Valore base d'asta: euro 84.000 €  
(euro ottantaquattromila)**



### **13. Descrizioni delle operazioni svolte dall'Esperto**

#### **13.1 Operazioni peritali**

- 01/06/2016 – Nomina dell'Esperto da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino, contestuale a Decreto di Fissazione di prima udienza, comunicata a mezzo PEC dalla Cancelleria
- 11/02/2016 – Giuramento in Cancelleria
- 12/02/2016 – Comunicazione inizio operazioni peritali agli esecutati mediante lettere raccomandate A/R, al creditore procedente, attraverso l'avvocato che lo rappresenta via PEC
- 12/02/2016 – Comunicazione all'avvocato del creditore procedente dell'elenco dei documenti che si intende acquisire per l'espletamento dell'incarico, a mezzo PEC.
- 22/02/2016 – Inizio delle operazioni peritali con sopralluogo nell'immobile, rilievo dell'immobile e riprese fotografiche, con il tecnico incaricato di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.
- 23/02/2016 - Restituzione grafica rilievo e calcolo superfici
- 25/02/2016 - Predisposizione documentazione fotografica ed allegati
- Redazione di stima immobiliare
- Redazione di scheda sintetica del procedimento
- Predisposizione e trasmissione elaborati alla Cancelleria via PTC
- Trasmissione copia relazione di stima con posta ordinaria ai creditori e ai debitori in adempimento dei disposti di cui all'art.173 bis L.80/2005

#### **13.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- Acquisizione presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Servizi Catastali di planimetria catastale immobile;
- Ricerche per reperimento dati progetto fabbricato a mezzo servizio telematico Comune di Genova;
- Visura del progetto, e relativo decreto di agibilità e/o abitabilità del fabbricato presso l'Archivio Storico del Comune di Genova registrato al n°46/1912, e sua ripresa fotografica;
- Ricerca atto di provenienza, richiesta dell'atto notarile pubblico di compravendita al notaio;
- Ricerca di certificato di residenza relativo ad eventuali occupanti dell'immobile pignorato presso Anagrafe del Comune di Genova
- Ricerca della registrazione del contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate, Genova
- Ricerche per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici;



- Ricerche per inquadramento urbanistico (PUC) dell'immobile;
- Ricerche di mercato per stima immobile presso Agenzia delle Entrate

#### **14. Elenco degli allegati**

Allegato 1\_Comunicazione di inizio delle operazioni peritali

Allegato 2\_Planimetria catastale appartamento

Allegato 3\_Documentazione fotografica progetto fabbricato

Allegato 4\_Atto notarile pubblico di compravendita, in carta semplice

Allegato 5\_Certificato di residenza degli occupanti immobile, Ufficio Anagrafe del Comune di Genova

Allegato 6\_registrazione del contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate di Genova

Allegato 7\_Planimetria appartamento come da restituzione grafica del rilievo effettuato

Allegato 8\_Documentazione fotografica dell'immobile

Allegato 9\_Valori OMI

Allegato 10\_Certificato iscrizioni e trascrizioni immobile Via Donghi 14 Ge

Allegato 11\_visura storica catastale Via Donghi 14 Ge con conformita'

Allegato 12\_stralcioPUC

Allegato 13\_ Attestato di Prestazione Energetica immobile 14193 e ricevuta invio

Allegato 14\_Situazione debitoria Via Donghi 14 Interno 22 Scala B

Allegato 14bis\_Via Donghi 14 Bialcio consuntivo 2014-2015 e preventivo 2015-2016

Allegato 14ter\_Via Donghi 14 Bilancio Consuntivo Lavori Tetto e Cavedio

Allegato 15\_Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis della L.80/2005

Auspucando di aver fornito risposte esaurienti, sono a disposizione per ogni ulteriore chiarimento od integrazione a quanto esposto.

Genova, 30 marzo 2016

Arch. Anna Sessarego

