STUDIO TECNICO GRASSI
ANNA GRASSI ARCHITETTO - ANTONIO NORERO ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura: 168/2025
Giudice: dott. Andrea Balba
Creditore Procedente:
Debitore esecutato:

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI PERIZIA

Ill.mo Sig. GE dott. Andrea Balba

la sottoscritta arch. Anna Grassi, nominata esperto stimatore nella procedura in epigrafe, visto il Rapporto Iniziale del delegato alla vendita avv. Alessandra Boccardo, in merito alle osservazioni formulate, precisa quanto segue.

OSSERVAZIONE 1

"...si ritiene utile ai fini della vendita che venga precisato l'importo delle spese arretrate non pagate dal debitore poste ex art. 63 disp. att. c.c. a carico dell'aggiudicatario (spese dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita) al netto delle gestioni precedenti. "

A seguito di richiesta della sottoscritta, l'amministratrice del condominio di via Berghini 35C, con mail del 29/06, ha trasmesso il consuntivo contabilità ordinaria per l'esercizio 1 maggio 2025 – 30 aprile 2026 precisando i seguenti importi:

- Gestione 01/05/2025-30/04/2026:

- spese **a consuntivo** a carico u.i. € 864,23*
- spese legali (precetto e notifica D.I- Tecnico procedura esecutiva come da decreto di liquidazione del Tribunale-Fase introduttiva esecuzione immobiliare) € 3.742,03**

€ 4.607,06

(* - importo derivante dalla somma delle voci di spesa a consuntivo più € 29,04 da spese personali per comunicazione agenzia delle entrate)

(** - nella mail è indicato l'importo di € 3742,83 ma da controllo effettuato l'importo corretto è di € 3.742,03)

- Gestione 01/05/2026-30/04/2027:

- spese **a preventivo** a carico u.i. € 877,52

Il totale a carico dell'acquirente dovrà, ovviamente, essere calcolato al momento dell'effettiva aggiudicazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OSSERVAZIONE 2

"...occorre che il Ctu precisi se nell'individuare il prezzo di vendita abbia tenuto conto delle spese condominiali arretrate e degli oneri per le pratiche di sanatoria catastale e urbanistica."

Le spese condominiali arretrate non vengono prese in considerazione in sede di stima per determinare il valore dell'immobile e di prassi, confermata da personale esperienza, non vengono neppure sottratte per determinare il valore finale di stima. La situazione delle spese condominiali arretrate viene comunque sempre dettagliata in perizia, alla data del deposito della stessa. L'importo esatto delle spese di cui sopra si può avere solo al momento dell'aggiudicazione definitiva dell'immobile.

Relativamente alla regolarizzazione catastale ed edilizia dell'immobile, in presenza di costi di modesta entità la scrivente determina un valore dell'immobile che tiene debito conto di essi.

In presenza di costi importanti, invece, questi sarebbero dedotti in sede di deprezzamento.

Pertanto, in questo caso, si conferma il solo deprezzamento per assenza di vizi ed evizione del 5% e il valore finale di stima pari a € 95.760,00.

* * *

Nella fiducia di essere stata sufficientemente esauriente, la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Con osservanza

Genova, 01/07/2026

(arch. Anna Grassi)

Allegato:

- mail amministratrice e contabilità ordinaria es.1 maggio 2025-30 aprile 2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009