

Tribunale di Genova
VII Sezione Civile

Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

All'Illustrissimo Signor Giudice Dottor Roberto Bonino

nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° R.G.E. 512/2015 promossa da

la Signora

omissis, Avv.ti Daniele Pagliosa, Daniele Pallotta,

CONTRO

il Signor

omissis,

Esperto: Dr Architetto Roberto Cipriani (Vico Indoratori, 4/3 - 16123 Genova -
tel. 010 247 3087, cell. 337 264004 e-mail r.cipriani@cernaia.it - pec [rober-
to.cipriani@archiworldpec.it](mailto:roberto.cipriani@archiworldpec.it))

Relazione Peritale

NOMINA

Il sottoscritto Dr Architetto Roberto Cipriani, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Genova al n° 548 e iscritto negli Elenchi dei C.T.U. del Tribunale di Genova, con studio in Genova, Vico Indoratori 4/3, è stato nominato Esperto d'Ufficio dalla S.V. Ill.ma nel procedimento citato con provvedimento del 24 luglio 2015.

GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito nel corso dell'udienza del 3 settembre 2015, durante la quale è stato formulato il quesito.

QUESITO

Il quesito posto dalla S.V. Ill.ma allo scrivente, col citato provvedimento è il seguente:

[L'Esperto]

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.

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;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. a 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, 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 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 pi-

ignorati 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 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.

PREMESSA

- 1) Nella relazione originaria per un mero errore di copia indicavo come dati catastali quelli dell'alloggio condominiale, che da reddito e che è citato nella relazione e le cui visure catastali sono riportate negli allegati a suo tempo depositati.
Pertanto procedo ad aggiornare questi dati, evidenziando che tutti i riferimenti di confine, superficie, valore, si riferiscono all'immobile pignorato.
- 2) Sempre nella relazione originaria, pur indicando correttamente la quota di nuda proprietà e la quota di usufrutto, omettevo di indicare il valore residuo dell'usufrutto, che verrà utilizzato come base d'asta. Provvedo a rettificare questo valore.
- 3) Visto che l'APE riporta i riferimenti catastali errati, provvedo ad annullarlo e a rimetterlo. Pertanto allego in nuovo APE.

RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI

In relazione all'incarico ricevuto, ho provveduto innanzi tutto ad acquisire i documenti relativi al bene pignorato presso i competenti Uffici (Ufficio del Territorio in via telematica, Edilizia Privata e Uffici demografici del Comune di Genova, Amministratore del Condominio) sia per una corretta identificazione del bene stesso che per l'identificazione dei proprietari e dei residenti.

L'immobile è intestato ad **omissis** per usufrutto 1000/1000 e **omissis** per nuda proprietà 1/1.

In data 8 luglio 2015 ho avvisato il creditore procedente via e-mail, come richiesto dall'incarico, dell'avvio delle operazioni di raccolta dati.

In data 24 luglio 2015 spedivo le raccomandate con l'informazione della data stabilita per l'accesso, fissato per il 3 settembre 2015 alle ore 10:30. La raccomandata veniva consegnata in data 30 luglio.

Quindi il 3 settembre potevo regolarmente accedere all'immobile pignorato.

Nell'udienza del 14 giugno 2016 essendo state evidenziate le incongruenze di cui alla Premessa, venivo convocato a chiarimenti per il giorno 11 luglio 2016.

RISPOSTA AI QUESITI

a) verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

La documentazione ipotecaria e catastale, presentata dal Creditore, risulta regolare e completa.

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;

Il bene pignorato è situato in Passo Olivette, 1 scala A piano 3° interno 17, non è divisibile, è costituito da un unico lotto ed è censito al Catasto fabbricati del Comune di Genova:

Sez GED Fg 42 Part. 280 Sub 18 cat. A/3 Cl. 4 Cons. 4,5 vani, rendita € 755,32.

Confina a Nord con distacco, su scalinata di Passo Olivette, a Est con altro appartamento int. 18, a Sud con vano scale, a Ovest con distacco su Passo Olivette.

2. una sommaria descrizione del bene;

L'alloggio fa parte di una grossa casa di civile abitazione situata nel popoloso quartiere di Marassi, tra Corso Sardegna e Via Ayroli, in posizione defilata rispetto alle strade di scorrimento e quindi meno soggetta al rumore. L'edificio è stato costruito nel 1931 e ha struttura portante a pilastri e travi in cemento armato; le scale hanno i gradini in marmo e i pavimenti dei pianerottoli sono in graniglia alla genovese con bordature e fasce, che dimostrano una certa ambizione ai tempi della costruzione e dimostrano che l'edificio era destinato alla borghesia, nonostante la classificazione del nostro alloggio sia "popolare". Esiste anche un ingresso da via Ayroli 36. Il cavedio è situato ad un livello più alto dell'ingresso da Passo Olivette, ma più basso rispetto all'ingresso da Via Ayroli, e il dislivello tra Passo Olivette e il livello del cavedio è superabile con un ascensore di recente installazione (definito nei rendiconti "ascensore nuovo"). Anche le due scale, dal livello cavedio, sono servite da ascensori installati successivamente alla costruzione. L'ascensore della scala A al 4° piano non sbarca a livello pianerottolo, ma nel piccolo pianerottolo posto due gradini sotto il livello a cui

si aprono le porte caposcala; per cui non è a norme handicappati e non è neanche adeguabile. Le finestre delle scale danno sul cavedio e sono in pvc, di recente installazione. Le pareti sono rivestite con pittura al quarzo all'altezza del lambrino. Non esistono parcheggi o posti auto condominiali e in zona i posti auto sono pochi. Tutto questo è documentato nelle fotografie allegate.

L'alloggio misura 75 mq di superficie lorda arrotondata all'unità, così come definita dalle norme OMI dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio - D.P.R. 138/98): la superficie netta calpestabile è di 64 mq, la superficie commerciale è 70 mq e l'altezza interna utile è di 310 cm. È dotato di un poggiolo di circa 10 mq che prende ad angolo una stanza, e da cui si gode una buona vista a livello dei tetti; è molto luminoso.

Pavimenti

I pavimenti sono omogenei, in graniglia alla genovese, monocolori nei disimpegni, bagno e cucina; l'ingresso presenta piccoli disegni, le camere hanno bordatura in colore diverso.

Pareti

Le pareti sono intonacate e pitturate; nel bagno e nella cucina sono piastrellate. Il bagno è ribassato ad H 236 cm e lo spazio soprastante, destinato a contenere i serbatoi dell'acqua potabile, è accessibile dalla cucina, come avveniva normalmente nelle case dell'epoca.

Porte e finestre

La porta di ingresso a due ante non è blindata; la parte esterna è in legno verniciato,

omogenea con le altre porte caposcala parte interna è verniciata bianca, con le serrature esterne a vista.

Le porte interne sono in legno verniciato, ad una o due ante, in scadente stato di manutenzione.

Le finestre e le portefinestre sono in legno verniciato, con vetro singolo, in scadente stato di manutenzione.

L'oscuramento è ottenuto con persiane in legno; in gran parte sono rotte, cadenti e non funzionali.

Impianti

L'appartamento dispone di acqua corrente diretta, gas, energia elettrica, collegamento fognario, citofono con apriportone. Non dispone di impianti atti a generare elettricità o acqua sanitaria con l'uso di energie rinnovabili.

Il riscaldamento è centralizzato, e la quota millesimale per questo servizio è di 8,07/1000; la generazione di acqua calda sanitaria è autonoma, ottenuta tramite una caldaia murale a gas Vaillant TurboMAG piuttosto datata; i termosifoni sono taluni in alluminio e altri in acciaio. Le tubazioni di distribuzione dell'acqua calda per il riscaldamento e l'uso sanitario non sono coibentate e quindi presentano grosse dispersioni.

Nel complesso l'alloggio è in uno stato di manutenzione scadente e necessita di importanti lavori per renderlo comodamente abitabile; in particolare rifacimento totale degli impianti idraulico, elettrico, riscaldamento, sostituzione delle porte, delle fine-

stre e delle persiane, lucidatura dei pavimenti, che sono comunque di buona fattura e buon disegno.

L'immobile si trova in zona SemiCentrale/MARASSI TU.M (C.SO SARDEGNA-V.ROBINO-C.SO DE STEFANIS-C.SO GALLIERA-V.LE BRACELLI) e le valutazioni OMI più recenti - che si riferiscono al secondo semestre dell'anno 2014, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale variano tra i € 1.400,00 ed € 1.900,00 al metro quadrato lordo; considerando la presenza in zona di numerosi servizi di buona qualità (negozi, supermercati, trasporti, scuole) e la vicinanza al centro nonché la relativa tranquillità trovandosi dietro al flusso rumoroso di traffico e rialzato rispetto alla zona esondabile del Bisagno, la complessiva qualità dell'edificio e le sue finiture generali, compresa la manutenzione delle facciate e della copertura che non richiedono interventi a tempi brevi o medi, situo il valore sui 1.500,00 €/mq.

Il valore di mercato deve tener conto dei lavori necessari a renderlo comodamente abitabile, e prima elencati, che valuto in €/mq 500,00.

Pertanto il valore commerciale dell'alloggio sarà di

$$70 \text{ mq} * 1.000,00 \text{ €/mq} = € 70.000,00$$

a cui va aggiunto il valore del poggiolo, calcolato al 25% del valore unitario:

$$10 \text{ mq} * 250,00 \text{ €/mq} = € 2.500,00$$

per un totale di € 72.500,00

Considerando che si tratta di usufrutto, il valore della quota residua di usufrutto è di € 18.125,00 ed il valore della nuda proprietà è di € 54.375,00, calcolato ad un interesse legale Vigente dello 0,20% e con età dell'usufruttuario di 82 anni.

All'importo di € 18.125,00 applico una riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, circa pari ad € 900,00, per cui il valore d'asta dell'immobile diviene

€ 18.125,00 - € 900,00 = € 17.225,00

che possiamo arrotondare a € 17.000,00.

3. L'immobile è intestato a:

Dal 30/6/1987 fino al 6/4/2005 il bene è intestato al solo **omissis** per proprietà 1000/1000;

dal 06/04/2005 è intestato a:

omissis, nata a **omissis** per nuda proprietà per 1/1

omissis, nato a **omissis** per usufrutto per 1000/1000.

4. Il bene è in possesso dell'usufruttario, ed attualmente vi risiede l'**esecutato**, assieme ad una signora con figlia, non legata da vincoli di parentela. Non risulta esservi un contratto di affitto per gli altri occupanti dell'immobile. Pertanto l'immobile deve ritenersi libero.

5. Non esistono formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, ovvero vincoli di natura edilizia. Unica precisazione riguarda la presenza di un appartamento condominiale. L'amministratore indica la proprietà di questo locale come "di proprietà di tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi generali" mentre dal consuntivo appare di proprietà in parti uguali dei condomini, attualmente locato; l'immobile ha spese ordinarie annue di circa € 1.105,00;

non sono state deliberate spese straordinarie, tuttavia, il condominio dovrà dotarsi entro la fine del 2016 un sistema di contabilizzazione calore, pertanto nella convocata assemblea del 2016 saranno necessariamente deliberate tali spese;

la situazione debitoria ad oggi è limitata alle spese ante riforma, per un totale di € 2.843,57 (dalla riforma del condominio, sussistendo una responsabilità solidale tra nudo proprietario ed usufruttuario, la sig.ra **omissis** (che è anche la precedente in questo giudizio) ha provveduto a saldare anche le spese di ordinaria amministrazione non pagando tuttavia quelle ante riforma). Per il recupero di queste spese, nel frattempo lievitate a € 3.350,00 più spese di avvocato, prudenzialmente valutate in € 1.400,00 il Condominio ha presentato ricorso per intervento nella presente procedura;

non risultano altri procedimenti giudiziari in capo al bene in parola e il condominio non è attualmente parte di contenziosi giudiziari.

Quanto sopra risulta da una dichiarazione dell'Amministratore, che allego assieme ai consuntivi di gestione.

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

Non esistono altre formalità al di fuori di quelle elencate.

Sull'immobile gravano le seguenti Iscrizioni Ipotecarie e le seguenti Trascrizioni:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

— nessuna

TRASCRIZIONI

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 13/04/2005 Reg. Generale 17448 Reg. Particolare 10484 - Pubblico Ufficiale NOLI ANGELO Notaio - Repertorio 54564/17636 del 06/04/2005 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; Soggetto A FAVORE **omissis** per diritto di NUDA PROPRIETÀ.
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 03/07/2015 Reg. Generale 16621 Reg. Particolare 12717 - Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - Repertorio 6407/2015 del 26/06/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; Soggetto A FAVORE **omissis** per diritto di USUFRUTTO.

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene;

Lo stato dei luoghi coincide con la planimetria catastale a parte la chiusura dal lato interno, senza interessare i serramenti, di una finestra. Ciò a mio avviso non costituisce abuso in quanto non altera la sagoma dell'edificio, non modifica i prospetti, non modifica la distribuzione dello spazio interno ed è facilmente rimovibile, al pari di un elemento di arredo.

non è stato reperito il certificato di agibilità, ma non è significativo dato l'anno di costruzione. Non esistono opere abusive.

Sono state fatte interrogazioni alla banca dati del Comune di Genova per verificare:

- 1) L'esistenza di pratiche edilizie;
- 2) L'esistenza di condoni edilizi;
- 3) Se sia stato rilasciato certificato di agibilità.

Tutte e tre le interrogazioni hanno dato esito negativo.

8. L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 128,76 kWh/mq anno e un'emissione di CO₂ di 1,39 t/anno e valori raggiungibili con sostituzione del generatore di acs rispettivamente di 65,74 kWh/mq anno e di 0,25 t/anno.

Quindi l'immobile è attualmente in Classe G e sarebbe classificabile in classe E a seguito dei miglioramenti considerati.

L'Attestato di Prestazione Energetica n° 32475 del 15/07/2015 è allegato.

c) – mancante nel quesito –

- d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, ...

L'immobile non è divisibile.

Copia di questa relazione è stata inviata all'avvocato procedente per Posta Elettronica Certificata e all'esecutato per posta ordinaria

Rimango a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o chiarire.

Genova, 15 luglio 2016

Dr Architetto Roberto Cipriani

Depositato telematicamente e firmato digitalmente

ELENCO ALLEGATI

Gli allegati sono stati già depositati con la precedente relazione, che questa sostituisce integrandola e correggendola, e sono:

- 1) Documentazione fotografica con localizzazione degli immobili;
- 2) Visura catastale dell'immobile;
- 3) Visura catastale dell'immobile condominiale;
- 4) Planimetria catastale dell'immobile;
- 5) Planimetria catastale dell'immobile e proprietà condominiali;
- 6) Rilievo;
- 7) Comunicazioni dell'Amministratore;
- 8) dati relativi all'assemblea e riparto spese;
- 9) estratto conto condominiale relativo all'immobile in oggetto;
- 10) Interrogazione (negativa) archivio pratiche edilizie;
- 11) Interrogazione (negativa) archivio condoni edilizi;
- 12) Interrogazione (negativa) archivio agibilità;
- 13) Attestato di Prestazione Energetica;
- 14) Valori OMI per Marassi

Viene allegato l'APE aggiornato # 32475 del 15/07/2016