

PCI

Tribunale di Genova
VII Sezione Civile

Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

All'Illustrissimo Signor Giudice Dottor Mirko Parentini

nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° R.G.E. 969/2015 promossa da

Italfondario SpA, Avv. Giovanni Battista Balbi,

CONTRO

I Signori

[REDACTED]

Esperto: Dr Architetto Roberto Cipriani (Vico Indoratori, 4/3 - 16123 Genova -
tel. 010 247 3087, cell. 337 264004 e-mail r.cipriani@cernala.it - pec
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 del 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 4 marzo 2015.

GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito con dichiarazione presso la Cancelleria il 15 marzo 2016.

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. 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, 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 istanza 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 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.

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) sia per una corretta identificazione del bene stesso che per l'identificazione dei proprietari e dei residenti.

L'immobile è intestato a [REDACTED]

[REDACTED]

In data 23 dicembre 2015 ho avvisato il creditore procedente via e-mail, come richiesto dall'incarico, dell'avvio delle operazioni di raccolta dati.

In data 21 marzo 2016 spedivo le raccomandate con l'informazione della data stabilita per l'accesso, fissato per il 4 aprile 2016 alle ore 9:30. Le raccomandate venivano consegnata in data 25 marzo 2016. Ricevevo poi una telefonata dall'esecutato che mi chiedeva di spostare alla sera l'accesso, per motivi suoi di lavoro.

Quindi il 4 aprile alle ore 18:30 potevo regolarmente accedere all'immobile pignorato.

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 Via Piacenza 110/c int. 7, non è divisibile, è costituito da un unico lotto ed è censito al Catasto fabbricati del Comune di Genova:

Sez STA Fg 21 Part. 1752 Sub 7 piano T scala A cat. A/3 Cl. 5 Cons. 4,5 vani, rendita € 499,67.

Confina a Nord/ovest con alloggio interno 6, a Nord/Est con altro alloggio del civico 110/D, a Sud/Est con passaggio condominiale, a Sud/Ovest con alloggio interno 8.

2. una sommaria descrizione del bene;

L'alloggio fa parte di una grande casa costruita tra il 1960 ed il 1972; l'alloggio si trova al 3° piano fuori terra. Nella visura catastale è erroneamente indicato "Piano T". Il portone è ampio, e da accesso a due scale, destra e sinistra. L'edificio è dotato di ascensore.

L'alloggio è composto da due stanze, cucina abitabile, ampio bagno, dispensa ed ingresso utilizzabile seppur senza finestre.

L'altezza interna è di cm 300; dalla cucina e da una stanza si accede ad un poqgiolo

orientato a sud/est e che affaccia sul distacco e su via Piacenza, con vista anche sul torrente Bisagno.

Porte e finestre

La porta di ingresso ad un'anta è in legno, non blindata, in normale stato di conservazione ma con serrature esterne;

Le porte interne sono in legno laccato, riquadrate; quella della cucina con specchiatura in vetro;

Le finestre sono in legno con vetro singolo; l'oscuramento è ottenuto con tapparelle in plastica in normale stato di conservazione.

Pavimenti

I pavimenti sono in marmo a pezzi grossi, di colori diversi.

Pareti

Le pareti sono lisce, pitturate; il bagno è piastrellato e dispone di wc, bidet, lavabo e vasca; inoltre c'è lo spazio per una lavatrice.

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 e la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati.

Nel complesso l'alloggio è semplice, piuttosto in ordine e molto ben tenuto e abitabile senza la necessità di particolari lavori.

La casa si trova nella Val Bisagno, in zona ben servita dai servizi pubblici ma soggetta a frequenti ingorghi nelle ore di punta; i valori OMI per la zona periferica Molas-

che vi risiedono, per quota di 1/2 ognuno in regime di comunione dei beni.

Pertanto l'immobile deve ritenersi libero.

4. Non esistono formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, ovvero vincoli di natura edilizia.

Non esistono vincoli di natura edilizia, in particolare cessioni di superficie.

Riguardo alla situazione condominiale, non ho ricevuto - nonostante i numerosi solleciti - alcuna comunicazione dall'amministratore del Condominio, signora Caterina Scandale, con studio in via Piacenza 5A/13 - cell. [REDACTED] e-mail [REDACTED]. Se riuscirò ad avere questi dati provvederò a depositare una integrazione alla relazione.

5. 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

- ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2008 Reg. Generale 41.949 Reg. Particolare 8.168, Pubblico Ufficiale notaio Claudio Canepa, a favore Intesa San Paolo SpA;

TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE CONTRO DEL 12/01/2016 Reg. Generale 653 Reg. Particolare 507 - Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; Soggetto A FAVORE INTESA SAN PAOLO SPA.

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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

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.

Non esistono condoni e neppure pratiche edilizie riferentesi all'interno in questione; il progetto dell'edificio è il numero 669 del 1960 e l'autorizzazione all'abitabilità è stata rilasciata il 3 giugno 1972.

7. L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 67,35 kWh/mq anno e un'emissione di CO₂ di 0,70 t/anno e valori raggiungibili con installazione del generatore di riscaldamento e acs combinato rispettivamente di 54,88 kWh/mq anno e di 0,57 t/anno.

Quindi l'immobile è attualmente in Classe E e andrebbe in classe D a seguito dei miglioramenti considerati.

L'Attestato di Prestazione Energetica n° 18529 del 23/04/2016 è allegata.

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.

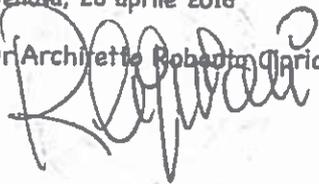
Relazione peritale relativa al procedimento 969/2015

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

Rimango a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o chiarire, in particolare per quanto richiesto al punto B4 "formalità, vincoli od oneri di natura condominiale" provvederò a depositare integrazione se l'amministratore mi comunicherà i dati richiesti.

Genova, 26 aprile 2016

Dr. Archiretta Roberta Gariani



Depositato telematicamente e firmato digitalmente