

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. R. DELUCCHI .
ESECUZIONE IMMOBILIARE – R.E. 316/2014

Parte Promotrice:

Condominio Via Sampierdarena 25, Genova
Avv. Carlo Benedin Avv. Carla Raggi

Parte Esecutata:

Sig.ra Shengnan Hu

Genova 15 dicembre 2015

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio:
Geom. Fabrizio Borella*



Indice:

1 - QUESITO.....	4
2 - DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	6
3 - OPERAZIONI PERITALI	6
4 - IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI E CRITERI DI STIMA.....	7
4.1 - BENI PIGNORATI.....	7
4.2 - CRITERI E METODI DI STIMA.....	8
5 - CONDIZIONI ESTRINSECHE	8
5.1 - BREVE NOTA SULLA ZONA IN CUI È SITO L'IMMOBILE.....	8
5.3 - EDIFICIO	10
5.4 - ZONA DI P.U.C. E VINCOLI	10
6 - CONDIZIONI INTRINSECHE	14
6.1 - DESCRIZIONE GENERALE.....	14
6.2 - CONFINI	14
6.3 - DESCRIZIONE CATASTALE	15
6.4 - REGOLARITA' CATASTALE.....	15
6.5 - REGOLARITA' URBANISTICA.....	16
6.6 - CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE	16
6.7 - STATO DI OCCUPAZIONE.....	17
6.8 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'.....	18
6.9 - PROVENIENZE E PROPRIETA'	18
7 - FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	18
7.1 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	18
7.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	18
7.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.....	18
7.1.3 - Atti di asseveramento urbanistico.....	18
7.1.4 - Altre limitazioni d'uso.....	18
8 - FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	19
8.1 - Ipotecche	19
8.2 - Trascrizioni	19
9 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	19
10 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	20
11 - VALUTAZIONE.....	20
12 - VALORE COMPLESSIVO DEI CESPITI	21
13 - DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI	22

Allegati:

- 1 - Localizzazione - mappa;*
- 2 - Corrispondenza;*
- 3 - Documentazione fotografica;*
- 4 - Planimetria generale stato attuale - Rilievo;*
- 5 - Visura catastale int. 1;*
- 6 - Planimetria catastale;*
- 7 - Stato di famiglia - Certificato di residenza;*
- 8 - Allegati all'attestato di prestazione energetica;*
- 9 - Attestato di Prestazione Energetica;*
- 10 - Certificato ipotecario;*
- 11 - Estratto conto spese condominiali, riferito al 30 dicembre 2015;*
- 12 - Verbale di assemblea del 17/12/2015;*
- 13 - Regolamento di condominio;*
- 14 - Millesimi attuali.*

RELAZIONE DEL PERITO

Il sottoscritto, Geom. Fabrizio Borella, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 2768, con studio in Genova Via Montello, 34 e 36 rossi, nominato perito esperto nella procedura in epigrafe, il giorno 11 dicembre 2014 prestava giuramento d'innanzi il G.E. Dott. Bianchi Daniele, il quale gli affidava l'incarico di rito.

1 – QUESITO

Il Giudice pone all'esperto il seguente 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;
- b) provveda, quindi, alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria.
- 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 documentazione ipocatastale, che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. 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; l'esperto dovrà indicare quali oneri o diritti altrui gravano sui beni; dovrà accertare se l'immobile è posseduto da soggetti estranei e l'epoca in cui è incominciato il possesso, se esso è *sine titulo* e, quindi, se esso è idoneo a far maturare l'usucapione in favore del possesso; il titolo in base al quale i terzi posseggono l'immobile (acquisendo il contratto, di locazione, di comodato o altro); ove il bene risulti concesso in locazione, dovrà accertare, anzitutto, se il contratto è stato stipulato con atto pubblico o scrittura privata autenticata o registrata, con indicazione della data (argomento valutabile ex art. 2923 cc. Per l'opponibilità del contratto all'aggiudicatario), e quindi dovrà verificare l'entità del canone pattuito (poiché l'acquirente finale non sarà tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni: art. 2923 terzo comma cc.)

4. 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;

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 propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
5. 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
6. la verifica delle 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.
7. la formazione di eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;
- d) nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato, oppure risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, il CTU proceda alle necessarie attività idonee a renderlo vendibile per il Professionista delegato;
- e) accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando - presso il competente Ufficio IVA - o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore)
- f) 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.
- g) Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell'APE

L'esperto osserverà il disposto dell'art. 173 bis c.p.c.

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 diverso dal debitore, ove non già nominato;
- 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 tempestivamente istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice autorizza l'esperto all'uso del mezzo proprio, ad avvalersi dell'ausilio di dattilografia per la redazione della stima, nonché al ritiro del fascicolo contenente la documentazione ipotecaria e catastale, da restituire, al più tardi, al momento del deposito della relazione;

2 – DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente conferma che la stessa è completa con la Relazione notarile ventennale, a firma del Dott. Figari Gianenrico e visure catastali.

3 – OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, in data 24 settembre 2014, lo scrivente procedeva alle necessarie indagini ed accertamenti e precisamente:

- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova per reperire gli atti catastali aggiornati, nonché la planimetria degli immobili;
- presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova per le verifiche urbanistiche;
- presso gli archivi informatici del Comune di Genova per reperire il decreto di agibilità e/o abitabilità del fabbricato, nonché l'inquadramento urbanistico (PUC) e verifica sussistenza vincoli paesaggistici;

Come stabilito dalla procedura, in data 6 ottobre 2014 il sottoscritto comunicava, alle parti, la data del sopralluogo a mezzo raccomandata A.R – vedi allegato n. 2-. In data 15 ottobre 2015, alle ore 9,30 si recava presso l'unità immobiliare in oggetto, ove nessuna delle parti era presente, quindi senza poter accedere all'appartamento. In data 29 ottobre 2014 veniva inviata comunicazione alla Cancelleria del Tribunale e a parte promotrice, per riferire sull'impossibilità di accedere all'unità immobiliare. Successivamente l'esecutata, proponeva alla parte attrice un pagamento rateale di tutto il debito – n. 8 rate, con scadenza il 15 giugno 2015 -. A seguito di istanza da parte proponente, l'Ill.mo Giudice disponeva la sospensione del processo esecutivo, per dodici mesi. In data 28 agosto 2015, parte attrice faceva ricorso di riassunzione della procedura esecutiva, perché non erano stati onorati gli accordi. Nel corso dell'udienza del 20 ottobre 2015, l'Ill.mo Giudice De Lucchi, confermava l'incarico al CTU dando quale termine per la consegna il 10 gennaio 2016. Previo avviso agli interessati, in data 26 ottobre 2015, lo scrivente riusciva ad accedere all'unità immobiliare in oggetto, per eseguire i rilievi metrici, fotografici e tutte le attività occorrenti per esaurire il gradito incarico ricevuto.

Considerato che, l'appartamento era privo di certificazione energetica lo scrivente ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi per la redazione dell'APE.

Nel mese di dicembre 2015, venivano richiesti i seguenti documenti all'Amministratore di Condominio: stato di pagamento dell'amministrazione ordinaria; stato di pagamento di eventuali straordinarie; eventuali delibere per interventi di straordinaria manutenzione da eseguirsi o già in corso; eventuali vincoli condominiali, che gravano sugli immobili in oggetto; copia dell'ultimo bilancio; copia del Regolamento di condominio; eventuali attestati di prestazione energetica, riferiti all'edificio;

Terminate le operazioni peritali, si procedeva con le indagini di mercato, necessarie alla valutazione dei beni in oggetto.

4 – IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI E CRITERI DI STIMA

4.1 – BENI PIGNORATI

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova, distinto con l'interno n. 1, facente parte del fabbricato civico n. 25, di Via Sampierdarena (San Pier d'Arena), identificato al Catasto Fabbricato al Fg. 41 Mapp. 291, Sub. 7.



Figura n. 1 – localizzazione

