

Tribunale di Genova
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 3/2012

Rinvio

26.09.2012

* * *
GEA Fermo Daini
* * *

Nella procedura esecutiva promossa da:

UNICREDIT BANCA + 1

PROCEDENTI

Avv. E. Picedi Benettini

Avv. Paolo Ruotolo

contro

ESECUTATO

* * *

Atto di pignoramento immobiliare nell'interesse della Banca procedente del 23.01.2012 n° 60/2012 trascritto il 30.01.2012, RG 3648, RP 2938, caduto sull'intera proprietà del seguente immobile in Genova: "*nella casa distinta con il civico n° 4 di Via San Fermo appartamento avente accesso dal civico 6 di via San Fermo posto al piano primo rispetto a tale accesso... censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GEA Foglio 16 mappale 146 sub 7, Zona 1, Cat. A/4, Cl. 4, consistenza 7 vani, RC 596,51*".

* * *
* * *

PROCEDENTE

Unicredit SpA con sede in Roma via Alessandro Specchi 16 (P.IVA: 00348170101) domiciliata presso lo studio dell'avv. Eugenio Picedi Benettini in Genova via XII Ottobre 2/162.

INTERVENUTO

Condominio di Genova via San Fermo 2-4-6 / Sal. Angeli 1-2-3-4 (Cod. Fisc. 95061530101) in persona dell'attuale amministratore pro-tempore sig.ra Prisca Palmieri domiciliato presso l'avv. Paolo Ruotolo in Genova Corso Torino 24/8.

Relazione di Perizia d'Ufficio

Il sottoscritto dr. ing. Marco Cortinois, libero professionista con studio in Genova, via L. Lanfranconi 1/7 A, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 4419 ed inserito nell'Elenco dei Periti del Tribunale della medesima città, è stato nominato esperto per la stima dell'immobile pignorato nel giudizio di esecuzione in epigrafe dall'Ill.mo G.E. dr. Franco Davini con Decreto ex Art. 569 CPC del 09.05.2012 **Allegato 1**.

Nell'udienza del 23.05.2012 il Giudice ha posto allo scrivente il quesito di rito riportato nel Verbale di giuramento **Allegato 2** che qui si richiama integralmente.

Il Giudice ha fissato per i successivi incombenti l'udienza del 26.09.2012 ore 12,00 come risulta dalla comunicazione **Allegato 3**.

- Lo scrivente ha inviato preavviso di sopralluogo con lettera A.R. del 01.06.2012 indirizzata all'esecutato e per conoscenza alla precedente e all'intervenuto qui **Allegato 4** indicando l'accesso per il 14.06.2012 ore 8,30.
- Nell'occasione prefissata nessuno si è presentato per consentire l'accesso pertanto lo scrivente ha rinnovato la comunicazione di sopralluogo per il giorno 10.07.2012 ore 15,00 come risulta dalla comunicazione 15.06.2012 **Allegato 5**.
- Anche nella successiva occasione nessuno si è presentato; non avendo potuto visitare l'immobile lo scrivente ha quindi presentato al Giudice l'istanza di autorizzazione all'accesso forzato **Allegato 6**.
- Con ordine di Liberazione del 09.08.2012 **Allegato 7** il Giudice ha autorizzato lo scrivente ad accedere forzatamente all'immobile nominando contestualmente la SO.VE.MO istituto di vendite giudiziarie quale custode dell'immobile incaricandola tra l'altro di assistere all'esecuzione dell'ordine di accesso.
- In data 22.09.2012 alle ore 12,00 presente l'incaricato della SO.VE.MO geom. Alessandro Ronco e con l'aiuto di un fabbro è stato effettuato l'accesso forzato

nell'appartamento oggetto di perizia scattando fotografie ed effettuando i rilievi del caso.

Nell'occasione è stata sostituita la serratura di ingresso e le chiavi sono rimaste in custodia alla SO.VE.MO come risulta dal Verbale di ricognizione **Allegato 8**.

Raccolti i documenti e le informazioni necessarie presso gli uffici competenti, effettuato il sopralluogo, lo scrivente espone quanto segue.

PREMESSE

Il fascicolo del procedimento comprende le seguenti principali documentazioni.

- Atto di precetto di UNICREDIT nei confronti di per l'ammontare di € 186.843,64 ed allegato atto
- Atto di pignoramento immobiliare del 02.01.2012 a favore di UNICREDIT
- Istanza di vendita di UNICREDIT del 02.03.2012 relativa all'immobile pignorato.
- Atto di intervento nell'attuale procedimento RE 3/12 da parte del Condominio di Genova Via San Fermo 2-4-6 / Salita Angeli 1-2-3-4 per l'importo di € 4.656,41 ed allegati atti di precetto di pari importo.
- Documentazione ipocatastale storica.

La documentazione esaminata ai fini della stesura della presente relazione risulta completa.

1 - IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Genova, nella casa segnata con i civici nn. 2-4-6 di via S. Fermo e con i civici nn. 1-2-3-4 di Salita Angeli, appartamento con accesso indipendente distinto con il c.n. 6 cancello di via S. Fermo posto al piano ultimo sottotetto, ovvero piano primo rispetto a detta via, della consistenza catastale di 7 vani, composto da: scaletta esterna, disimpegno di ingresso con ripostiglio, serie di corridoi e disimpegni di varia ampiezza, bagno, gabinetto in ristrutturazione, cucina e tre camere:

- fra le coerenze: muri perimetrali e coperture dell'edificio, distacco esterno
- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sezione GeA, Foglio 16, mapp. 146, sub 7, ZC1, Cat. A/4, Cl 4, vani 7, RC 596,51, via San Fermo 6, in capo a Quercioli Vittorio per la proprietà intera.

La distribuzione interna dell'appartamento è difforme dalla planimetria catastale per modeste modifiche interne non ultimate riguardanti la zona servizi.

L'immobile è così meglio individuato.

Allegato 9: fotografie satellitari della zona e del caseggiato

Allegato 10: planimetria toponomastica

Allegato 11: planimetria catastale

Allegato 12: visura catastale

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Zona semiperiferica caratterizzata da insediamenti abitativi prevalentemente di tipo popolare posta a mezza collina fra via Mura degli Angeli e la sottostante piazza Di Negro. L'immobile ha accesso solamente pedonale a mezzo salita Angeli o scalinata da via Rigola, la costruzione di tipo economico in pietra intonacata e solai in legno risale ai primi del '900, le coperture sono in lastre di fibro-cemento e verosimilmente amianto, le condizioni generali di manutenzione delle parti comuni sono carenti.

L'appartamento raggiungibile a mezzo passerella e scaletta esterne in struttura metallica precaria in pessime condizioni di stabilità occupa l'intero piano mansardato che costituisce il sottotetto dell'edificio, le altezze interne sono variabili da circa m. 1,50 a circa m. 2,59 ÷ 2,60.

I volumi disponibili sono sacrificati dalla presenza della falda, mancando le finestre l'illuminazione avviene solo tramite una serie di lucernai.

La distribuzione interna non è razionale, gli spazi sono difficilmente fruibili per la presenza di lunghi corridoi e disimpegni di varia ampiezza. Come mostrano le fotografie allegate l'immobile è in stato di abbandono, le condizioni di manutenzione sono molto carenti, si nota

l'esecuzione non ultimata di alcuni lavori riguardanti una diversa collocazione dei servizi, gli impianti appaiono obsoleti e non a norma.

L'immobile è rappresentato nelle fotografie allegate in calce posizionate nella relativa planimetria fuori scala.

Fotografie nn. 1-2: copertura del caseggiato e scaletta di accesso all'appartamento

Fotografie nn. 3-5/25: passerella e scaletta di accesso

Fotografie nn. 6÷9/24: ingresso con ripostiglio

Fotografie nn. 11/ 23: ampio disimpegno di ingresso

Fotografia n. 12: bagno

Fotografia n. 13: camera con lucernaio

Fotografia n. 14: ampio disimpegno con lucernaio

Fotografia n. 15: cucina con lucernaio priva di impianti

Fotografie nn. 16-18-20-22: ampio disimpegno con lucernaio

Fotografia n. 17: gabinetto in ampliamento

Fotografia n. 19: camera con lucernaio

Fotografia n. 21: camera con lucernaio

La superficie commerciale lorda dell'appartamento risulta di circa mq 134, l'altezza interna varia da circa mt. 1,50 a circa mt. 2,50 ÷ 2,60.

La superficie tratta graficamente dalla planimetria catastale in scala 1:200 allegata non è stata rilevata sul posto, risulta sommariamente indicativa e tiene conto anche del perimetro esterno del caseggiato. Le valutazioni che seguono saranno comunque effettuate a corpo e non a misura.

3 - PROPRIETA' E STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta di proprietà intera dell'esecutato Vittorio Quercioli in forza di atto di compravendita 09.02.2009 rogito notaio Biglia trascritto a Genova il 10.03.2009, RP 5727, RG 7952 come risulta dalle visure ipocatastali agli atti.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone e cose e in stato di abbandono.

4 - PRESENZA DI VINCOLI E FORMALITA'

Dalle visure ipocatastali agli atti si evidenziano le seguenti ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni

- In data 10.03.2009 - RG 7953 - RP 1252
iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo rogito notaio Biglia del 09.02.2009 rep. 30873 / 21429 a favore di **UNICREDIT** SpA

Trascrizioni

- In data 30.01.2012 - RG 3648 - RP 2938

trascrizione di Verbale di pignoramento immobili del
23.01.2012 rep. 60/2012 a favore di **UNICREDIT** SpA

- In data 10.02.2009 - RG 7952 - RP 5727
trascrizione di atto di compravendita rogito notaio Biglia
del 09.02.2009 rep. 30872 / 21428
sul diritto di intera
proprietà.
- In data 12.08.2003 - RG 30285 - RP 18147
trascrizione di Verbale di pignoramento immobili del
18.06.2003 rep. 1018 a favore del Condominio Via San
Fermo 2-4-6 / Salita Angeli 1-2-3-4 contro
- In data 22.02.2002 - RG 6436 - RP 4662
trascrizione di Verbale di pignoramento immobili del
09.11.2001 rep. 1561 / 2002 a favore del Condominio
Via San Fermo 2-4-6 / Salita Angeli 1-2-3-4 contro
Iolanda Fenu sull'immobile in oggetto.

Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Non risultano vincoli di tipo ambientale o urbanistico.

Il saldo contabile ad oggi delle spese di
amministrazione a credito del Condominio intervenuto
comunicato allo scrivente il 02.10.2012
dall'amministratore pro-tempore sig.ra Prisca Salmieri è
di € 5.491,05 come risulta dal documento **Allegato 13**.

5 - REGOLARITA' EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Genova non risultano archiviate pratiche riguardanti l'unità in oggetto. La costruzione antecedente al 1934 è priva di Agibilità.

All'ufficio Condoni è depositata la Concessione in Sanatoria n° 4436 del 14.07.1992 in capo alla precedente proprietaria **Allegato 14** riguardante il mantenimento della chiusura della scala esterna. Non risultano pratiche edilizie riferibili alle opere di ampliamento del gabinetto di servizio non ultimate (**Fotografie nn. 16-17**). La mancata reperibilità del progetto originale del caseggiato o di altre pratiche successive non consente la verifica della regolarità edilizia della consistenza e della destinazione dell'immobile.

In **Allegato 16** si riporta l'Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 18.10.2012 dall'ing. Stefano Cortinois tecnico delegato abilitato.

6 - STIMA DELL'IMMOBILE

La stima sommaria dell'immobile pignorato viene compiuta a corpo e non a misura. A titolo informativo si effettua una stima sintetica noti i prezzi medi unitari per appartamenti liberi in condizioni normali applicati in zona.

Per conoscenza personale del mercato immobiliare e per quanto si rileva dalle quotazioni immobiliari aggiornate dell'Agenzia del Territorio **Allegato 15**, i prezzi unitari per gli immobili di tipo economico simili in zona per condizioni normali variano da €/mq 1.400 ad €/mq 2.100.

Tenuto conto delle modeste caratteristiche costruttive dell'appartamento, delle limitazioni all'uso, e del cattivo stato di manutenzione di cui si è detto, si ipotizza per confronto il prezzo unitario di €/mq 900 applicato alla superficie lorda di circa mq 134 per cui:

$\text{mq } 134 \times \text{€/mq } 900 = 120.600$ arrotondato a **€ 120.000**.

Introducendo in via prudenziale un ulteriore abbattimento ai fini della vendita giudiziale il richiesto valore di stima dell'appartamento in oggetto, a corpo e non a misura, nel suo stato attuale, inteso privo di gravami, è indicato sommariamente pari a:

€ 100.000

(centomila euro)

Con quanto relazionato il sottoscritto ritiene di aver fornito risposte ai quesiti, quanto più esaurienti possibile e rimane a disposizione per ogni ulteriore possibile chiarimento in merito.

Genova, 18.10.2012

Allegati

1. *Decreto fissazione udienza*
2. *Verbale di giuramento*

3. *Fissazione prima udienza*
 - 4.5. *Avvisi di sopralluogo alle parti*
 6. *Istanza di accesso forzato*
 7. *Ordine di liberazione*
 8. *Verbale di ricognizione*
 9. *Fotografie satellitari della zona*
 10. *Planimetria toponomastica*
 11. *Piantina catastale*
 12. *Visura catastale*
 13. *Saldo conto Amministrazione*
 14. *Concessione Sanatoria*
 15. *Quotazioni Immobiliari*
 16. *Attestato di Certificazione Energetica*
- N° 25 *Fotografie.*