TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Sezione 07

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.: 204 / 2013

Giudice: Dr. Renato DELUCCHI

Esperto nominato: Geom. Claudio Messina

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

COND. VIA G. JORI 4

- Creditore procedente

contro

Debitore esecutato

-0-0-0-0-0-0-0-0-

RELAZIONE DEL PERITO NOMINATO

Di seguito si elencano i quesiti cui lo scrivente è chiamato a rispondere:

- a) Verifichi l'esperto innanzi tutto 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, 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; tenga anche conto del valore delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona nella quale è inserito l'immobile
- 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 con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti 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;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincolo 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.)
- 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 prescrizioni pregiudizievoli.
- 6) la verifica della 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.
- d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.
- e) Provveda infine a redigere la Certificazione Energetica dell'immobile.



RISPOSTE AI QUESITI

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

L'articolo del c.p.c. menzionato prevede che al ricorso per la vendita dell'immobile pignorato debbano essere uniti l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato del tributo diretto verso lo Stato.

Nella cartellina ritirata dal sottoscritto, era presente la seguente documentazione:

- Nota di trascrizione n. 13552 del 08/05/2013 costituita da due pagine
- Certificato Notarile a firma del Notaio Matteo Bèranger del Distretto di Genova

c) Suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi

Oggetto di pignoramento è l'intera quota dell'immobile sito in Via Germano JORI, 4/10 (GE).

Tale immobile risulta essere nella piena proprietà dell'esecutato che risulta sposato (in Marocco) in regime di separazione dei beni (come risultante sul certificato catastale qui allegato sub. "A" e sull'atto di acquisto, sub. "C") e non risulta fisicamente divisibile in lotti autonomi.

c.1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

L'U.I. in questione risulta essere iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione RIV, foglio 35, mappale 466, sub. 13, Cat. A/4, cl. 5, vani 4,5; i dati elencati sono visibili nella visura catastale qui allegata sub. "A", mentre l'all. "B" rappresenta la planimetria catastale attualmente depositata (ma non corrispondente in toto allo stato attuale dell'immobile).

L'alloggio, posto al quinto ed ultimo piano di un edificio <u>sprovvisto</u> di ascensore è formato da un ingresso alla genovese con affaccio sul prospetto principale, un bagno, cucina e due camere.

Come descritto nell'atto di acquisto (qui all. "C") l'alloggio confina a sud con l'appartamento int. 9 del medesimo civico e a nord con un alloggio del caseggiato adiacente (civ. 6).

c.2.) Sommaria descrizione del bene" – cfr. fotografie qui allegate sub. "D

L'immobile è situato nel quartiere Rivarolo, al confine con quello denominato "Certosa" e fa parte del Municipio V (quinto) della Valpolcevera.



Si tratta di un quartiere di tipo popolare, sito in una zona intensamente urbanizzata, ben collegata al Centro cittadino mediante il servizio di pubblico trasporto.

Forte è la presenza di immigrati provenienti dal Sud America (Ecuador).

In zona non vi è un'adeguata quantità di parcheggi pubblici, rendendo difficoltosa la sosta degli automezzi.

La costruzione dell'edificio in cui è inserito l'alloggio, considerata la tipologia costruttiva, dovrebbe risalire ai primi decenni del 1900; non è stato possibile accertare la data certa poiché le ricerche relative al certificato di agibilità non hanno sortito esito positivo (cfr. all. "E").

La struttura portante del fabbricato è in muratura e la costruzione si erge per sei piani fuori terra, ove al piano terreno trovano posto diversi da negozi mentre i cinque piani superiori ospitano dieci alloggi.

L'accesso dell'edificio è situato sulla pubblica via e lo stato di conservazione del medesimo appare discreto, (cfr. foto allegate), denotando prospetti integri (anche se la tinta in certe zone appare consunta) e il vano scala in sufficiente stato conservativo.

La copertura è a due falde con rivestimento in abbadini d'ardesia ed il sottotetto, oltre ad ospitare la cisterna dell'acqua, funge da intercapedine isolante per gli alloggi dell'ultimo piano (intt. 9 e 10).

L'alloggio, ubicato al quinto piano, si affaccia su due prospetti (ovest ed est); e si presenta in discreto stato manutentivo (come visibile nelle fotografie allegate), in forza degli interventi di manutenzione straordinaria effettuati dall'attuale proprietario successivamente all'acquisto e consistenti in: realizzazione di nuovo sottofondo per pavimenti in bagno e cucina e posa in opera di nuove piastrelle, con creazione di un piccolo gradino in corrispondenza dei due varchi di accesso ai locali.

Rifacimento dell'impianto elettrico con passaggio dei cavi sfilabili mediante posa di tubazioni sottotraccia e installazione di nuove placche e interruttori.

Le pareti perimetrali ed i soffitti di tutti gli ambienti (bagno e cucina esclusi) sono stati rivestiti con pannelli di cartongesso con interposto uno strato di polistirolo, allo scopo di realizzare una coibentazione atta ad eliminare gli effetti che la condensa del vapore produceva su talli strutture.

Pareti e soffitti sono tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato con braghettone in alluminio.

Le finestre, in alluminio, sono di due tipologie; quelle esposte ad est hanno i doppi vetri e sono protette da persiane esterne, mentre quelle rivolte ad ovest (bagno cucina e una camera) hanno un vetro semplice e non sono protette da persiane esterne.



L'impianto di riscaldamento (e di produzione di acqua calda sanitaria) sono di tipo autonomo, con produzione di acqua calda mediante calderina a gas metano; la distribuzione del riscaldamento avviene mediante caloriferi collocati in tutti gli ambienti tranne il locale di ingresso.

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è di tipo "a caduta", con la cisterna condominiale collocata nel sottotetto e le tubazioni di discesa che alimentano gli impianti delle singole UU.II.; a causa della scarsa pressione dovuta al ridotto "battente" idraulico, nell'alloggio è stata montata un'autoclave elettrica.

L'alloggio è dotato di citofono, di impianto TV centralizzato e, come detto, di impianto elettrico sottotraccia; quest'ultimo è dotato di interruttore magnetotermico/differenziale (salvavita) collocato nell'ingresso, vicino al contatore ENEL.

Il contatore del gas è collocato in apposito armadietto realizzato nel muro perimetrale del pianerottolo del vano scala (esterno all'alloggio).

L'alloggio è dotato di diverse tipologie di pavimenti che vanno dalle originarie piastrelle esagonali in cemento (ancora visibili nella cameretta situata nello spigolo N-W) alle piastrelle in ceramica degli altri ambienti.

Le pareti di bagno e cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica di tipo economico

Il bagno è dotato di vasca, lavello a colonna, bidè e vaso igienico con cassetta di cacciata interna; le rubinetterie sono del tipo a miscelatore.

Il portoncino di ingresso dell'alloggio è in legno, di vecchio tipo, e dotato di due serrature anch'esse datate; decisamente insufficiente per gli standard di sicurezza attuali.

c.3) "Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'alloggio oggetto di pignoramento risultava occupato dall'esecutato che, come visibile dal "Certificato di Residenza e Stato di Famiglia" (qui allegato "F"), risulta ivi residente.

Da un controllo presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 18/11/2013 non risultava registrato alcun contratto di locazione a nome dell'esecutato (cfr. all. "G").

c.4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

L'immobile non risulta direttamente gravato da alcun peso o servitù (cfr. atto qui



allegato sub. "C") e da nessuna particolare prescrizione di natura edilizio-urbanistica, come risulta dallo stralcio della specifica tavola del P.U.C. 2015 vigente (cfr. all. "H1"), risultando infatti inserito in un contesto di zona a destinazione residenziale (ambito AC-IU - Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico); anche dal punto di vista ambientale l'edificio non è soggetto a particolari vincoli poiché non ricompresso nelle aree soggette a tutela (cfr. all. "H2").

Dalla documentazione Condominiale ricevuta, lo scrivente ha desunto le seguenti informazioni:

- in un verbale datato 31/01/2012 si legge di un "problema facciata che ha provocato danni all'appartamento" dell'esecutato (ndr). "Al momento attuale si rileva una forte difficoltà ad affrontare la spesa che sarà non indifferente a causa della posizione della facciata laterale che si appoggia sul tetto del condominio vicino, che è più basso.
 - Quindi si decide di rimandare la decisione sull'argomento ad una prossima assemblea straordinaria convocata appositamente, alla quale è necessaria la presenza di tutti i condomini".
- recentemente sono stati eseguiti degli interventi di manutenzione straordinaria per (che si presume siano stati eseguiti per rimediare alla situazione discussa nell'Assemblea del 21/01/2012); tali interventi sono stati ultimati nel 2014
- l'alloggio in esame partecipa alle spese condominiali con una quota pari a 88,52 m.mi e le spese annuali ordinarie ammontano a circa 5.000,00 € per una quota parte pari a circa € 450,00
- non pare siano in previsione ulteriori lavori straordinari.

c.5) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Il certificato Notarile presente nel fascicolo di causa, datato 14/06/2013, riporta la successione dei cambi di proprietà nonché le Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie riguardanti l'immobile nel corso dell'ultimo ventennio (cfr. all. "I"). In atti è presente anche la nota di Trascrizione del pignoramento in oggetto (cfr. all. "L").

c.6) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

Per poter operare tale verifica lo scrivente ha effettuato la ricerca delle planimetrie



dell'immobile presenti agli atti della P.A..

In primis è stata effettuata una verifica sul portale web del Comune di Genova ove, alla sezione Visura Progetti (cfr. all. "M") e Condono Edilizio (cfr. all. "N") non risultavano pratiche relative all'immobile in esame. La ricerca è stata poi portata a termine presso gli Uffici comunali poiché online non sono ancora presenti tutti i progetti depositati e tutte le domande di condono del 1985 (cfr. ricevute di avvenuta ricerca all. "O"). Anche tale verifica ha dato esito negativo.

Lo scrivente ha quindi scaricato dal sito web dell'Agenzia del Territorio la planimetria attualmente agli atti (cfr. all. "B"), che risulta registrata il 22/06/2005.

Poiché dalla lettura della visura catastale si evince che in tale data è stata depositata una variazione per "Diversa distribuzione degli spazi interni" e visto che di progetti edilizi depositati non vi è traccia, risulta evidente che in epoca antecedente al giugno 2005 sono state realizzate opere edilizie.

Per avere maggiori informazioni lo scrivente ha recuperato la planimetria catastale precedente a quella attualmente valida, riscontrando che la stessa porta la data del febbraio 1940 e che nell'immobile il servizio igienico aveva accesso dalla cucina (cfr. all. "P"), situazione un tempo frequente.

Da ciò l'evidenza che fra il febbraio 1940 e il giugno 2005 nell'immobile sono state eseguite opere edilizie che hanno trasformato la vecchia cucina in bagno.

Poiché tutte le opere edilizie abusive realizzate prima dell'entrata in vigore della Legge 1150 del 1942 sono sanate d'ufficio, occorreva capire se tale immobile fosse stato modificato prima o dopo di tale data.

Da una più accurata ricerca lo scrivente ha appurato che nella variazione catastale del 2005 è stata indicata la data del 1981 quale periodo di realizzazione dell'intervento.

In sostanza, nel giugno del 2005 i vecchi proprietari hanno depositato una variazione catastale nella quale la planimetria dell'immobile risultava aggiornata, senza però richiedere (ed ottenere) anche la ben più importante legittimazione edilizia da parte del Comune, andando poi a stipulare una vendita nella quale dichiaravano testualmente che "La parte venditrice dichiara che all'immobile in oggetto non sono state apportate varianti o modificazioni che richiedano provvedimenti autorizzativi e/o concessioni ovvero domande in sanatoria, ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche".

Per quanto potuto accertare tale dichiarazione non pare corrispondere al vero.

Di seguito poi, l'attuale proprietario, a tali interventi abusivi ha aggiunto la realizzazione di una parete in bagno utile per creare un antibagno e di un piccolo soppalco in muratura sopra la vasca da bagno.



Pertanto attualmente l'immobile è viziato dalle opere edilizie abusive sopra indicate, per le quali occorre capire se siano sanabili mediante la presentazione di un progetto edilizio di "mantenimento" o se invece si renda necessaria la rimessa in pristino dei luoghi.

Per quanto concerne la trasformazione della vecchia cucina in servizio igienico, lo scrivente rileva che si tratta di un intervento di chiaro miglioramento igienico edilizio che, previo parere favorevole dell'Ufficio di Igiene Edilizia della A.S.L. (competente in materia) può essere mantenuto se le condizioni dell'alloggio lo consentono.

Analizzando l'immobile in esame, con l'ausilio della planimetria catastale appositamente integrata (cfr. all. "Q"), si riscontra che:

- la nuova cucina risulta in regola con i parametri edilizi vigenti sia attualmente che all'epoca della realizzazione delle opere (anno 1981), poiché la superficie è superiore a mq. 8,50 e le pareti contrapposte distano più di mt. 2,40;
- il servizio igienico attuale risulta in regola poiché la superficie e maggiore di mq.
 3,50 e le pareti contrapposte distano più di mt. 1,40;
- l'antibagno creato ha dimensioni regolamentari;
- le finestre di bagno e cucina hanno dimensioni tali (mq. 1,50) da risultare sufficienti per l'aeroilluminazione di entrambi gli ambienti;
- la cucina è dotata di cappa per l'estrazione dei fumi di cottura, collegata alla canna fumaria che và a tetto.

Vi è poi da considerare il fatto che la calderina a gas metano che provvede alla produzione di acqua calda sanitaria, anziché scaricare al di sopra della copertura, scarica in facciata.

Dal punto di vista normativo ciò sarebbe irregolare però con l'entrata in vigore del D. Lgs. 4 Luglio 2014 N. 102, in vigore dal 31 agosto dello stesso anno, viene consentita la " installazione di apparecchi a condensazione, nell'ambito di ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili pluri familiari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali e idonei o comunque adeguabili alla applicazione dei suddetti generatori". Và peraltro considerato che un'eventuale richiesta di nulla osta alla A.S.L. potrebbe essere tentata, se non altro per il fatto che al di sopra di tale scarico non vi sono affacci, essendo l'immobile situato all'ultimo piano.

Alla luce di quanto sopra pare possibile sanare la situazione edilizia attualmente



realizzata, previo deposito presso gli uffici della A.S.L. di richiesta di nulla osta igienicoedilizio e con il successivo deposito di richiesta di mantenimento di tutte le opere edilizie abusive presso il Settore Edilizia privata del Comune di Genova.

Le spese da sostenersi possono così essere riepilogate:

- costi di progettazione per il professionista incaricato (variazione catastale compresa); € 3.000,00 (IVA compresa);
- spese da sostenersi presso gli Uffici comunali (presentazione richiesta di mantenimento, bolli, versamenti per ritiro provvedimento, sanzioni, ecc.) quantificabili in circa € 4.000,00.
- in merito poi alla presenza dello scarico in facciata dei fumi combusti della calderina le soluzioni potrebbero essere diverse; una consisterebbe nel sostituire la calderina stessa installandone una del tipo "a condensazione" così come previsto nel D.Lgs. 102/2014. In alternativa si potrebbe tentare di richiedere il nulla osta alla A.S.L. per l'autorizzazione a mantenere la soluzione attuale considerato che l'immobile, quando è stato costruito (un secolo fa) è nato senza impianto di riscaldamento e non dimenticando che sopra non si affaccia nessuno; in subordine si potrebbe richiedere l'installazione di una cappa filtrante per i fumi di cottura, andando ad utilizzare lo scarico dei fumi di cottura quale scarico della calderina. Tale intervento però và valutato da un tecnico specializzato perché una simile modifica è possibile solo se la condotta di scarico dei fumi di cottura sfociante a tetto (nella quale si andrebbe ad inserire lo scarico della calderina) serve solo l'immobile in oggetto; se così non è, l'intervento non è fattibile poiché si rischierebbe di immettere fumi tossici in una condotta condivisa con le altre cappe di aspirazione dei fumi di cottura, con ciò creando pericolo per la vita degli abitanti degli altri alloggi della colonna. Ad ogni buon conto, che si proceda in un modo oppure in un altro, occorre prevedere una ulteriore spesa valutabile approssimativamente in € 4.000.00.

Per quanto riguarda invece il **certificato di agibilità** dell'immobile, esso non è reperibile poiché la costruzione dell'edificio è antecedente l'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 (artt. 221 e 222) che lo ha istituito.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto l'esperto 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

L'esecutato è proprietario dell'intera quota di proprietà del'immobile (100%).

b) stima sommaria dell'immobile, tenuto anche conto del valore delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona nella quale è inserito l'immobile

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, verranno presi in considerazione i seguenti parametri:

- la superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali sino a 40 cm. di spessore, delle tramezze interne e di metà dei muri di confine): mq. 73,50;
- il più probabile valore commerciale a mq. attribuibile ad un immobile simile nella zona: €/mq. 1.100,00 (cfr. all. "R");
- la collocazione dell'immobile al quinto piano di un edificio privo di ascensore;
- riduzione in percentuale del valore stimato per ottenere il valore in pronta liquidazione del bene: -10%;
- il minor valore dovuto alle probabili spese da sostenersi per sanare gli abusi edilizi realizzati e la presenza dello scarico dei fumi combusti in facciata, pari a circa € 11.000,00.

Effettuando i calcoli, si ottiene:

[mq. 73,50 x (€/mq. 1.100,00 x 0,90)] - € 11.000,00 = € 61.765,00, arrotondabile in

€ 62.000,00 che corrisponde al probabile valore attuale dell'immobile, libero da persone e cose.

e) Certificazione Energetica

La predisposizione della Certificazione Energetica per l'immobile in oggetto, n. 39783/2016 (cfr. all. "S"), ha evidenziato che lo stesso, allo stato attuale, si colloca in classe "F" per quanto riguarda la prestazione energetica globale, ma che con alcuni interventi sull'involucro edilizio sia possibile ricondurlo in classe "E", decisamente più in linea con i livelli di risparmio energetico da perseguire.

Gli interventi ipotizzati sono i seguenti:

 coibentazione delle pareti disperdenti esterne mediante realizzazione di rivestimento "a cappotto" da operarsi in concomitanza delle prossime opere di manutenzione straordinaria ai prospetti. In alternativa, è possibile operare sulle facce interne dei muri disperdenti;



- coibentazione della parete confinante con il vano scala;
- sostituzione dei serramenti esterni presenti sul prospetto ovest, con nuovi in alluminio, dotati di doppi vetri con rivestimento a bassa emissività e ponte termico "corretto";

Dal confronto dei dati in tabella ci si rende subito conto del netto miglioramento ottenibile; infatti l'indice di prestazione energetica globale (che è l'energia totale consumata dall'U.I. climatizzata per metro quadro di superficie ogni anno ed indica quanta energia viene consumata affinchè l'unità immobiliare possa raggiungere le condizioni di comfort per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria) passerebbe da 172,65 kWh/mq*anno a 127,06 kWh/mq*anno, evidenziando cioè l'ottenimento delle medesime condizioni di comfort, attraverso un consumo di energia pari ai 3/4 di quella consumata attualmente, con il conseguente doppio beneficio in termini di minori spese di consumo e riduzione di emissioni di CO₂ in atmosfera.

-0-0-0-0-0-0-0-

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti postigli, lo scrivente deposita la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Genova, 19/09/2016

