

Tribunale di Genova VII

Sezione Civile

Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari All'Illustrissimo

Signor Giudice Dottoressa Paola Zampieri

nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° R.G.E. 275/2016 promossa da **Vela Mortgages**

srl (BPI spa), Avv. Pietro D. Sarti, Avv. Alessandra Pinori e nella Procedura di

Espropriazione Immobiliare N° R.G.E. 390/2016 promossa da

Amministrazione Condominio Via Buranello, 2, Avv. Marco Bolognesi,

CONTRO

i Signori

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

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 dal Dr Mirko Parentini nel procedimento citato con provvedimento del 6 luglio 2016.



Successivamente con ordinanza del 1/8/2016 il Dr Mirko Patentini disponeva la riunione dei fascicoli 390/16 e 275/16.

GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito con dichiarazione presso la Cancelleria il 13 settembre 2016.

QUESITO

Il quesito posto dal G.E. 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 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 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 xxxxxxxx per 1/2 e a xxxxxxxx per 1/2.

In data 13 settembre 2016 ho avvisato il creditore procedente via e-mail, come richiesto dall'incarico, dell'avvio delle operazioni di raccolta dati.

In data 13 settembre 2016 spedivo le raccomandate con l'informazione della data stabilita per l'accesso, fissato per il 27 settembre 2016 alle ore 9:30. Alla data stabilita le raccomandate risultavano inesitate, ma mi recavo ugualmente sui luoghi ove trovavo la signora xxxxx, e quindi potevo accedere all'immobile pignorato..

Seguendo il mio invito, la signora xxxxx ritirava la raccomandata contenente anche il provvedimento di nomina nella stessa mattinata, mentre quella indirizzata al comproprietario signor xxxx xxxx non veniva ritirata e ritornava al mittente per compiuta giacenza.



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 G. Buranello, 2 int. 2 in Genova non è divisibile, è costituito da un unico lotto ed è censito al Catasto fabbricati del Comune di Genova:

Sez SAM Fg 41 Part. 1914 Sub 21 piano 1, cat. A/3 Cl. 3 Cons. 8,5 vani, rendita € 790,18 (deriva da SAM Fg 41 Part. 320 Sub 21).

Confina a Nord con distacco su Via Buranello, a Est con alloggio interno 1, a Sud con distacco, a Ovest con terrazzo civ. 4 int. 1 di Via Buranello.

2. una sommaria descrizione del bene;

L'alloggio fa parte di una grande casa costruita prima del 1926, di tipo popolare, con finiture coerenti con la tipologia; l'alloggio si trova al 1° piano fuori terra. Il portone da accesso alle scale attraverso un piccolissimo atrio. L'edificio è dotato di ascensore ricavato nella tromba delle scale, ma non è utilizzabile dai proprietari dell'interno 2. L'alloggio è composto da sei stanze, cucina, ampio bagno, piccola dispensa e dispone di due terrazzi, uno ampio verso sud a cui si accede tramite una veranda poco profonda e uno stretto e lungo sul lato verso ovest. Sul terrazzo ad ovest è presente un ripostiglio.

L'altezza interna è di cm 300; sul fronte l'edificio si affaccia a nord su Via Buranello, e la linea ferroviaria è circa all'altezza delle finestre.

Porte e finestre



La porta di ingresso ad un'anta è in legno, non blindata, in cattivo stato di conservazione e con serratura esterne;

Le porte interne sono in legno;

Le finestre sono in plastica con vetro doppio; l'oscuramento ove presente è ottenuto con persiane in metallo in discreto stato di conservazione (ma un'anta sul fronte nord è mancante) e in legno molto deteriorate.

Pavimenti

I pavimenti sono in piastrelle omogenee su tutta la superficie.

Pareti

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

La cucina è piastrellata.

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 autonomi.

Nel complesso l'alloggio è semplice, abbastanza in ordine; ha necessità di effettuare un poco di lavori per renderlo abitabile, quale pitturazione delle pareti, sostituzione delle persiane,

La casa si trova a Sampierdarena, in zona ben servita dai servizi pubblici (la fermata dell'autobus direzione ponente è davanti al portone) ma soggetta a frequenti ingorghi nelle ore di punta; i valori OMI 1° semestre 2016 per la zona C23 semicentrale/Buranello-Sampierdarena TS. M (Lungomare Canepa - Via Relà - Via Giovannetti - Piazza Modena) indicano per le abitazioni di



tipo economico un minimo di € 850,00 al metro quadrato, mentre i valori di mercato rilevati dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari danno un valore medio di € 876,00 al metro quadrato per alloggi di fascia media localizzati nella zona Buranello - Sampierdarena.

La superficie catastale lorda calcolata come da "Norme per il calcolo della consistenza in metri quadri pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12 maggio 1998" è:

Vani principali e accessori a servizio diretto 172 mq

Vani accessori a servizio indiretto (ripostiglio esterno) 4 mq

Terrazzi 51 mq

da cui si ricava un valore convenzionale lordo di

$$172 + 4 * 50\% + 25 * 30\% + (51-25) * 10\% =$$

$$172 + 2 + 10,1 + 2,6 = 187 \text{ mq}$$

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, della indisponibilità in zona di posti auto e della posizione, vicina a servizi urbani, negozi, fermata bus, scuole e luoghi di culto, ma ad un piano basso, con affaccio principale a nord sulla via Buranello e sul muraglione della ferrovia, esposizione secondaria su uno stretto ditacco a ovest e su un ampio cavedio tra case a sud, valuto il valore di riferimento in

800,00 €/mq

Pertanto il valore commerciale dell'alloggio sarà di

$$187 \text{ mq} * 800,00 \text{ €/mq} = € 149.600,00$$

A questo importo applico una riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, circa pari ad € 7.500,00, per cui il valore d'asta dell'immobile diviene € 149.600,00 - 7.500,00 = € 142.100,00



che possiamo arrotondare a **€ 140.000,00** (pari ad un costo a mq di € 756 circa, sensibilmente inferiore al minimo OMI e in posizione vicina al valore minimo dell'Osservatorio Immobiliare).

3. L'immobile è intestato a:

Xxxxxxxx e xxxxxxxx che vi risiedono, per quota di 1/2 ognuno.

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, il Condominio ha promosso pignoramento immobiliare RG 390/2016 nei confronti del solo signor xxxxxxx, procedimento riunito alla procedura 275/2016 promossa da Vela Mortgages nei confronti di entrambe i proprietari, per un importo di € 5.384,41.

L'amministratore del Condominio mi ha comunicato, a seguito di mia precisa richiesta, che

- 1) non esistono vincoli o oneri di natura condominiale;
- 2) l'importo annuo delle spese di gestione è di circa € 1.000,00;
- 3) non è stata deliberata nessuna spesa la cui rata non sia già scaduta;
- 4) le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni antecedenti la data della perizia sono di € 3.447,55, come dettagliate nella mail ricevuta dall'amministratore e allegata a questa 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 1/07/2005 Reg. Generale xxx Reg. Particolare xxx, Pubblico Ufficiale notaio Clemente Ferrari, rogito 3/6/2005 Rep. xxx a favore Banca Nazionale del Lavoro;



TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE CONTRO DEL 4/5/2016 Reg. Generale xxx Reg. Particolare xxx - Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 23/3/2016 Rep. xxxx - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; Soggetto A FAVORE VELA MORTGAGES SRL;
- TRASCRIZIONE CONTRO (solo contro xxxxxx) DEL 16/6/2016 Reg. Generale xxx Reg. Particolare xxx - Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 1/6/2016 Rep. xxxxx - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; Soggetto A FAVORE CONDOMINIO VIA BURANELLO 2;

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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, a parte la demolizione di tramezze all'interno del locale bagno; non costituisce illecito ed è sanabile.

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 e non è stato reperito il certificato di agibilità, peraltro cosa comune agli edifici di quell'età.



7. L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 161,05 kWh/mq anno e un'emissione di CO2 di 3,72 t/anno e valori raggiungibili con installazione del generatore di riscaldamento e acs combinato a condensazione rispettivamente di 92,73 kWh/mq anno e di 2,11 t/anno.

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

L'Attestato di Prestazione Energetica n° 50825 del 23/11/2016 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 agli avvocati dei procedenti per Posta Elettronica

Certificata e e all'esecutato per posta ordinaria.

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

Genova, 23 novembre 2016

Dr Architetto Roberto Cipriani

Depositato telematicamente e firmato digitalmente

ELENCO ALLEGATI



- 1) Documentazione fotografica con localizzazione dell'immobili;
- 2) Visura storica e planimetria catastale;
- 3) Rilievo;
- 4) Interrogazione archivio pratiche edilizie (negativo);
- 5) Interrogazione archivio agibilità (negativo);
- 6) Attestato di Prestazione Energetica;
- 7) Valori OMI;
- 8) Valori Osservatorio Quotazioni Immobiliari;
- 9) Comunicazione Amministratore su situazione condominiale.

