

Tribunale di Genova
VII Sezione Civile

Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

All'Illustrissimo Signor Giudice Dottor Vincenza Basoli

nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° R.G.E. 627/11 promossa da

B@nca 24-7 SpA, Avv. Nicola Varese,

CONTRO

il Signor

_____ nato a _____ il _____ c.f. _____

Esperto: Dr Architetto Roberto Cipriani (Vico Indoratori, 10R - 16123 Genova -
tel. 010 247 3087, e-mail r.cipriani@cernaia.it, PEC
cipriani.roberto@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 10R, è stato nominato Esperto d'Ufficio dalla S.V. Ill.ma nel procedimento citato con provvedimento del 2 Marzo 2012.

GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito nel corso dell'udienza del 9 Marzo 2012, durante la quale è stato formulato il quesito.

QUESITO

Il quesito posto dalla S.V. Ill.ma allo scrivente, col citato provvedimento è il seguente:

[L'Esperto]

- a. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b. provveda alla stima sommaria dell'immobile, accedendo 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;
- c. faccia constatare 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. 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 od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a cari-

co 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;

5.l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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.

Inoltre l'esperto compili l'Attestato di Certificazione Energetica, qualora l'immobile ne sia sprovvisto.

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 Pubblici (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.

In data 20 Marzo 2012 ho avvisato il creditore procedente via e-mail, come richiesto dall'incarico, dell'avvio delle operazioni di raccolta dati e ho richiesto il certificato di residenza e stato di famiglia e l'elenco dei residenti e ho ac-

quisto i documenti dell'Ufficio del Territorio in via telematica relativi alla proprietà dell'immobile e all'immobile stesso.

In data 27 Marzo 2012 avisavo il proprietario [redacted] e i residenti nell'alloggio a mezzo raccomandata A.R. e l'avvocato del creditore procedente a mezzo posta elettronica della data stabilita per l'accesso, fissato per il 3 Aprile 2012 alle ore 10:00.

Risultano ritirate le raccomandate inviate al signor [redacted] e al signor [redacted] mentre la raccomandata inviata alla signora [redacted] risulta inesitata.

Venivo quindi contattato per posta elettronica dal signor [redacted] con la richiesta di spostare l'accesso al giorno 10 Aprile, stessa ora, richiesta alla quale acconsentivo.

Il giorno stabilito mi sono quindi recato in Salita Bersezio e ho trovato il solo signor [redacted] che mi accoglieva. Venivo informato che il signor [redacted] è all'estero, e che forse c'erano altre persone residenti nell'immobile anche se non dimorano lì e lui non li conosce.

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. Sull'immobile gravano le seguenti Iscrizioni Ipotecarie e le seguenti Trascrizioni:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 18 Marzo 2008 Reg. Generale 8775 Reg. Particolare 1900, Pubblico Ufficiale COLA Maria Paola, Repertorio 12745/9559 del 12/3/2008 - Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti in Genova. Soggetto debitore.

TRASCRIZIONI

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2011 Reg. Generale 32955 Reg. Particolare 23317 - Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 7550 del 03/08/2011 - Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Genova.

C1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene pignorato è costituito da:

- 1) un appartamento sito al piano terra della casa sita in Salita Bersezio, 27 int. 15 piano 1S intestato a:

_____ nato a _____ il _____ c.f. _____

ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Genova

Sez. SAM Fg. 38 Part. 178 Sub 16 Cat. A/4 Cl. 2 cons. 5,5 vani Rendita

€ 284,05.

Confini

- 1) L'appartamento confina a nord con la proprietà _____ o aventi causa, a est con l'intercapedine su Salita Bersezio, a sud con il cortile per-

tinenza dell'alloggio e ad est con il giardino sottostante e l'autostrada Genova- Milano.

C2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione e Consistenza appartamento

L'appartamento fa parte di una casa sita in Salita Vittorio Bersezio, edificata probabilmente negli anni venti o trenta, ma di cui non esiste documentazione in quanto l'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Sampierdarena è andato completamente perso durante la seconda guerra mondiale.

L'appartamento ha altezza interna di cm 300 ha pianta ad elle ed ha un cortile giardino. Si accede dal vano scale scendendo una rampa e ha sul lato sud una finestra ed una porta finestra dalla quale si accede al cortile, due finestre più una più piccola del vano wc sul lato ovest. E' composto da tre stanze di cui una passante, piccolo bagno, ampia cucina, ingresso e un piccolo ripostiglio. La superficie lorda è di 130mq. Non dispone di posto auto ne di cantina; nel cortile è stato costruito, in tempi decisamente remoti, un ripostiglio a ridosso del muro di contenimento del giardino superiore ed una vasca riempita di terra. La Salita Bersezio è difficilmente accessibile solo con auto di piccola dimensione o mezzi a due ruote.

L'appartamento è in cattivo stato di conservazione..

Pavimenti

Il pavimento è in graniglia alla genovese, a parte il bagno che è piastrellato.

tempo indeterminato, stipulato il 13/02/2008 ed in pari data registrato all'Ufficio delle Entrate di Genova 2 al n° 1456, e la signora

nata il a dal

A testimonianza del signor la signora non ha mai dimorato nell'immobile, e a lui risulta sconosciuta. La raccomandata inviata alla signora non è stata ritirata ed è stata rispedita al mittente per compiuta garanzia.

L'immobile è da ritenersi occupato.

C4) ESISTENZA DI FORMALITÀ

Non esistono formalità al di fuori delle iscrizioni e delle trascrizioni prima elencate.

C5) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Non esistono altre formalità al di fuori di quelle elencate.

C6) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio in esame risulta edificato anteriormente al 1° Gennaio 1967; è regolare dal punto di vista normativo. La pianta dell'immobile coincide con lo stato dei luoghi.

Il rappresentante del proprietario non è stato in grado di esibire il certificato di conformità degli impianti e neppure l'Attestato di Certificazione Energetica, e pertanto quest'ultimo è stato redatto dallo scrivente, come richiesto da re-

cente normativa. L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 106,19 kWh/mq anno e un'emissione di CO2 di 2,02 t/anno, con valori raggiungibili, qualora si isolasse il retro dei termosifoni e si sostituissero le finestre con altre in PVC con doppio vetrocamera a bassa emissività con Argon e si sostituisse la calderina ed i tubi di distribuzione con altri più moderni, rispettivamente di 66,38 kWh/mq e 1,14 t/anno. L'Attestato di Certificazione n° 18414 del 10/05/2012 è allegato alla relazione.

Il piccolo ripostiglio costruito in muratura nel cortile è irregolare, e dovrebbe essere sanato presso l'Edilizia Privata del Comune di Genova.

L'alloggio è da ritenersi regolare da un punto di vista urbanistico.

D) VERIFICA DELLA DIVISIBILITÀ

L'immobile in questione non è divisibile.

STIMA DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione fa parte di un edificio interessato alla realizzazione della Gronda (L.R. 3/12/2007 n° 39). L'Accordo di Programma tra ANAS spa, Autostrade per l'Italia spa e il Comune di Genova, che verrà sottoscritto appena scelto il tracciato, definirà anche le procedure e la definizione degli indennizzi per i fabbricati non direttamente interessati dalle opere, ma che permarranno all'interno della fascia di rispetto autostradale, così come definita dall'art. 26 del D.P.R. 495/92 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Relazione peritale relativa al procedimento 627/2011

L'accordo definisce anche i criteri per la determinazione degli indennizzi, ed in particolare che l'acquisizione degli immobili dovrà essere indirizzata al raggiungimento di accordi bonari coi proprietari che garantiscano il riconoscimento dell'effettivo valore di mercato degli stessi immobili, valore indipendente dalla realizzazione dell'infrastruttura autostradale. In questo caso i valori degli immobili saranno determinati a valore di mercato senza tener conto del deprezzamento intervenuto a causa della previsione della realizzazione dell'opera autostradale avendo a riferimento i valori immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio al settembre 2008

Criteri di Stima

La valutazione è effettuata tenendo conto di quanto precedentemente esposto, considerando che l'edificio si trova in Zona Semicentrale C21.

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto è quindi di € 1.150,00 x 130 = € 149.500 per la parte coperta ed € 1.150,00/4 x 100 = € 28.750,00 per lo spazio aperto, per un totale di € 178.250,00.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE PER L'INCANTO

In considerazione della certezza dell'importo che si potrà realizzare, l'importo base dell'asta non si potrà discostare troppo da quel valore, e soprattutto non può essere influenzato dallo stato di conservazione dell'immobile stesso e dal fatto che sia occupato.

Relazione peritale relativa al procedimento 627/2011

Propongo quindi un abbattimento del 15% del valore prima determinato, allo scopo di rendere appetibile l'investimento, per cui il valore di asta sarà di € 150.000,00.

Qualora però il Progetto Gronda dovesse essere sospeso, il valore di mercato dell'alloggio sarebbe più basso, in considerazione soprattutto della vicinanza del nodo autostradale, fonte di inquinamento acustico e dell'aria, e della difficoltà di arrivare al portone con mezzi a motore. In tal caso la base d'asta potrebbe essere ulteriormente abbassata ad € 130.000,00.

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

Genova, 10 Maggio 2012

Dr. Architetto Roberto Cipriani

R. Cipriani
depos. foto in telematico il 11/5/2012

ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica con localizzazione dell'immobile;
- 2) Visura catastale dell'immobile;
- 3) Planimetria dell'immobile;
- 4) Attestato di Certificazione Energetica;
- 5) Certificati di Residenza;
- 6) Contratto di Comodato;
- 7) Preliminare d'intesa tra ANAS Spa, Società Autostrade Spa e Comune di Genova per le azioni di rialloggiamento delle famiglie interessate dalla realizzazione della "Gronda di Genova";
- 8) Informativa su Ufficio Gronda presso Municipio Centro Ovest.

Copia della relazione è stata inviata via e-mail all'avvocato della parte procedente e per posta ordinaria al debitore.