

TRIBUNALE DI GENOVA

VII Sezione Civile – Fallimenti ed esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dott.ssa Paola Zampieri

Creditore procedente: Guber Spa

Debitori eseguiti: XXXXXXXXXX

R.G.E. n. 681/2013

C.T.U. Arch. Roberto Capra

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA.

PREMESSE.

All'udienza del 20/12/2013 il sottoscritto Arch. Roberto Capra veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare sopra indicato.

QUESTITO PERITALE E RISPOSTE DEL C.T.U.

Dopo il giuramento di rito il Signor Giudice ha posto all'esperto il quesito di seguito riportato accanto ai giusti riscontri:

a) "Verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei":

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. si constata che sono allegati al ricorso i seguenti documenti:

- Estratto del catasto;
- Certificato ipotecario delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si è acquisito invece:

- copia del titolo di provenienza del bene al debitore (allegati rif.

a);

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:*

In data 28/12/2013 lo scrivente ha avvisato la debitrice [REDACTED] [REDACTED] a mezzo raccomandata a.r. circa l’inizio delle operazioni peritali, fissato il giorno 11/2/2014 presso l’immobile oggetto di procedura esecutiva. Nello stesso giorno il C.T.U. provvedeva ad avvisare anche il creditore procedente (allegato rif. b).

Nella data fissata, presente l’esecutata, è stato effettuato dal sottoscritto il sopralluogo, durante il quale sono stati acquisiti diversi rilievi fotografici, (allegati rif. c2) ed è stata verificata la conformità edilizia ed urbanistica del bene.

In data 2/4/2014 constatata la domanda giudiziale del Condominio Corso Ugo Bassi 3 in data 21/6/2013 antecedente al pignoramento, lo scrivente ha avvisato il rappresentante legale della procedura in corso (allegato rif. b).

Il C.T.U. inoltre ha eseguito gli accertamenti dovuti, direttamente o attraverso connessione telematica, presso:

- Agenzia del Territorio al fine di ottenere le planimetrie e le visure catastali dell’immobile (allegati rif. c1).
- Comune di Genova, ufficio stato civile, al fine di dimostrare

l'assenza di acquisti mortis causa non trascritti o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, ottenendo il certificato stato di famiglia e il certificato di residenza della ██████████ dal quale risulta la propria residenza nell'immobile pignorato ovvero in via Del Lagaccio n. 34/B e l'esistenza in vita, (allegato rif. c4).

- Amministratore condominiale, allo scopo di ricercare formalità, vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sul bene, ovvero in particolar modo estratto conto spese condominiali insolute nell'anno in corso e precedente non inserite negli atti di causa; dell'indagine risultano pendenze arretrate per l'anno in corso ed esercizio precedente pari ad €. 2.033,92 a carico dell'esecutata (allegato rif. c4).

- Agenzia del Territorio al fine di effettuare una verifica della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente ed intervenuti, riscontrando a carico della ██████████ le formalità riportate nell'allegato qui unito (allegati rif. c5).

- Comune di Genova, ufficio visure ed archivio, al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, con esito negativo (allegati rif. c6).

- Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto, con esito negativo.

Inoltre, ai fini della stima dell'immobile oggetto di procedura esecutiva sono stati analizzati i seguenti atti ed indagini:

- Atto di provenienza.

- Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del

Territorio, anno 2013, 2° semestre nel quale si fornisce quotazione immobiliare nel Comune di Genova, zona semicentrale Lagaccio Tu. B (via Avezzana – Via Adamo Centurione), (allegato rif. b).

- Offerte di vendita delle principali agenzie immobiliari riferite agli immobili del quartiere, in proprietà, liberi e nel medesimo stato di manutenzione.

**Il valore del bene è stimato in €/mq. 1350,00 x mq. 104,78 = €.
141.453,00 ovvero a corpo in €. 141.000,00.**

c) “Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione ove necessario, dell’immobile stimato in lotti autonomi:

1. l’identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;

- Il bene oggetto di pignoramento è costituito da appartamento in Genova, Via Del Lagaccio n. 34/B, al piano terra, interno 1, composto da ingresso, cucina, disimpegno, tre camere da letto, terrazzo scoperto;
- i confini dell’appartamento sono: a nord muri perimetrali ed atrio del caseggiato, a est muri perimetrali su terrazzo annesso, a sud appartamento interno 2, a ovest vano scala ed atrio del caseggiato, sopra appartamenti interni 3 e 4;
- i dati catastali dell’appartamento sono: proprietà per 1/1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] sezione urbana GEC, foglio 11, particella 725, sub. 32, zona censuaria 1, categoria A3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita €. 781,14, indirizzo via Del

Lagaccio n. 34B, piano t interno 1, scala B;

- non sono stati rilevati acquisti mortis causa non trascritti.

2. “ Una sommaria descrizione del bene”.

L'appartamento esecutato si trova in un complesso residenziale con portineria ed accesso pedonale dalla via Lagaccio attraverso impianto ascensore, ed accesso carraio dalle salite laterali.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva si trova al piano terra, al civico n. 34B; è collocato in autonoma struttura condominiale su dieci piani con scale di tipo chiuso ed ascensore di servizio. Il fabbricato edificato presenta caratteristiche costruttive di tipo tradizionale, non ha recinzione ne propria area di pertinenza esclusiva (allegati rif. c2 foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 24).

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione intensiva, corrente tipica degli anni sessanta.

L'unità abitativa si sviluppa al piano terra (allegato c2foto n. 23) ed è formata da ingresso, cucina, disimpegno di distribuzione laterale, bagno e tre camere da letto. (allegati rif. c2 foto n. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17). Tutto l'appartamento prospetta ad est su di un ampio terrazzo scoperto in proprietà esclusiva (allegato c2 foto n. 18, 19, 20).

L'altezza è di ml. 2,80.

Tipologie e materiali di finitura delle parti comuni sono le seguenti:

- facciata esterna intonacata e dipinta, al piano terra rivestimento in pietra;
- porta di ingresso pedonale in alluminio anodizzato con vetri

antisfondamento;

- percorsi pedonali esterni in ceramica;
- scale esterne in granito con corrimano in ferro;
- scala condominiale ed ingressi comuni in marmo di Carrara, o simile, parapetto in ferro verniciato con corrimano in legno, muri intonacati e dipinti, pianerottoli in marmette composte;
- tetto parte piano a terrazze, parte a falde;
- aree esterne non recintate.

Tipologie e materiali di finitura dell'appartamento eseguito:

- porta di ingresso con doppio rivestimento in legno e doppia serratura;
- porte interne in legno e vetro;
- serramenti cucina in pvc con doppio vetro (allegato c2 foto n. 22), nelle altre stanze in legno con doppio vetro;
- pavimentazione in ceramica, estero al rivestimento nel bagno e cucina;
- muri rifiniti in gesso e/o al civile e tinteggiati;
- sistemi oscuranti composti da tapparelle in pvc;
- davanzali finestre e porte finestre in marmo di Carrara o simile;
- terrazzo in composto di pietra, parapetto in ferro;
- riscaldamento ed acqua calda autonomi generati da caldaia posta sul terrazzo (allegato c2 foto n. 21), radiatori esterni in ghisa;
- impianto gas-metano in cucina;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
- contatori esterni.

Stato di conservazione:

- l'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione, essendo stato oggetto di recente restauro con sostituzione della pavimentazione, degli impianti, dei serramenti e porte interne; le restanti parti conservano i materiali dell'epoca costruttiva.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile:

- residenziale.

Barriere architettoniche: è possibile il raggiungimento della zona condominiale attraverso ascensore; l'accesso al condominio è tuttavia fattibile superati diversi scalini esterni ed interni; l'appartamento è in piano. I bagni possono essere utilizzati da persone con ridotte capacità motorie, previo adattamento negli arredi e nella composizione dei sanitari.

Superficie commerciale calcolata: mq. 104,78.

3. "Lo stato di possesso dell'immobile con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati, in data antecedente al pignoramento".

Dalle indagini peritali l'appartamento risulta utilizzato dall'esecutata e dalla propria famiglia per la residenza principale (allegato rif. c4).

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 limitazione d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc);*

Dalle indagini effettuate e dalla documentazione raccolta presso il Comune di Genova, Ufficio Visure ed Ufficio Stato civile, Agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare, Agenzia delle Entrate, Amministratore condominiale, esaminando altresì l'atto di provenienza non vi sono vincoli od altri oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, fatto salvo:

- pendenze arretrate per spese condominiali relative all'anno in corso e precedente pari ad 2.033,92.
- Trascrizione del 21/6/2013 a favore Condominio Corso Ugo Bassi 3, domanda giudiziale, accertamento di diritti reali.

5. "L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- *Le iscrizioni ipotecarie;*
- Iscrizione del 24/11/2005 a favore di Banco di San Paolo Imi Spa, registro particolare 14763, registro generale 66083,

pubblico ufficiale Castello Luigi, repertorio 38070/17689 del 21/11/2005, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.

- I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

➤ Trascrizione del 21/6/2013 a favore Condominio Corso Ugo Bassi 3, registro particolare 13112, registro generale 17850, pubblico Ufficiale Tribunale di Genova, repertorio 23118/2013 del 14/5/2013 domanda giudiziale, accertamento di diritti reali.

➤ Trascrizione del 8/10/2013 a favore di Oasis Securitisation Srl, registro particolare 20888, registro generale 27466, pubblico Ufficiale Giudiziario, repertorio 9063 del 18/9/2013 domanda giudiziale, accertamento di diritti reali.

6. "La verifica della regolarità edilizia ed 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.

Agli atti del Comune di Genova non sono stati reperiti originari atti di assenso costruttivi e dichiarazione di agibilità.

La costruzione è iniziata dopo il 1/9/1967.

Per quanto visibile dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità rispetto all'edificazione originaria, salvo la diversa perimetrazione dell'alloggio all'interno del fabbricato con parziale riduzione del corridoio laterale ed estensione dell'atri di ingresso a tutta parete.

Per questa occorrerà presentare richiesta di assenso edilizio in sanatoria e variazione delle schede catastali.

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità od in assenza dalla licenza o concessione, in quanto la cubatura progettuale è identica a quanto realizzato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. N. 378/01 l'atto giuridico risulta valido.

Stante l'epoca costruttiva l'immobile è passibile di vendita secondo la vigente normativa edilizia ed urbanistica, previo aggiornamento delle schede catastali.

Trattandosi di area edificata non è stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica.

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.

Non vi è quota indivisa.

Dovrà infine essere predisposta la certificazione energetica relativa dell'immobile.

Risultato assente è stato redatto ed allegato l'attestato di certificazione energetica (allegato).

Si ritiene infine con la presente relazione che si compone di n. 11

pagine, allegati qui di seguito descritti, di aver assolto l'incarico ricevuto, restando a disposizione dell'ill.mo Signor Giudice istruttore per qualsiasi chiarimento.

La medesima relazione ed i suoi allegati, sono trasmessi alla cancelleria della VII sezione civile del Tribunale di Genova, attraverso inserimento informatico nel P.C.T.

Genova, 2 Aprile 2014.

Il C.T.U. Arch. Roberto Capra



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- atto di provenienza del bene ed atto di successione (rif. a);
- copia delle comunicazioni al debitore ed al creditore procedente ed altri di inizio delle operazioni peritali inviate a mezzo raccomandata e dei relativi avvisi di ricevimento (rif. b);
- estratto Banca dati Agenzia del Territorio 1/2013 (rif. b);
- planimetria catastale (rif. c1);
- visure dell'immobile (rif. c1);
- n. 32 fotografie interne ed esterne del bene (rif. c2);
- comunicazione dell'Amministratore condominiale circa le pendenze arretrate gravanti sull'immobile (rif. c4);
- certificato anagrafico dell'esecutato (rif. c4);
- elenco delle iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (rif. c5);
- atti di assenso comunale all'edificazione e abitabilità (rif. c6).
- attestato di certificazione energetica.