

01.12.14

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., Creditore procedente

contro

[REDACTED] debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione Dott. FRANCO DAVINI

Numero di ruolo esecuzioni: 179/2014

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO

In occasione dell'udienza del 17 Settembre 2014, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Davini ha posto all'esperto Arch. Ibleto Fieschi - iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Genova al n°1523 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale - il seguente quesito relativo al procedimento sopra citato:

- "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;**
- 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; 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:

c) 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. 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 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 e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6. 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 riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile.

7. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione 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."

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Avuto l'incarico, inviavo richiesta di accesso all'Esecutato tramite raccomandata r.r., a seguito della quale venivo contattato dalla persona che

attualmente occupa l'appartamento, con la quale fissavo la data del 21 ottobre u.s. per il sopralluogo, che ho svolto unitamente al Tecnico da me incaricato di redigere l'attestazione di prestazione energetica richiesto al punto 7 del quesito.

In quell'occasione si procedeva pertanto alla rilevazione degli elementi necessari per l'attestazione di prestazione energetica ed al rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento.

RISPOSTE AI QUESITI:

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

E' presente agli atti la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che ai sensi del comma 2 dell'art.567 c.p.c. può sostituire la documentazione richiesta.

b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile

Come specificato nella procedura esecutiva, l'immobile sottoposto a pignoramento è l'appartamento di Via Leone Vetrano 4A int.A a Genova-Cornigliano.

Ho compiuto un rilievo completo dell'immobile in esame (allegato 1), da cui ho potuto riscontrare che la superficie dell'appartamento è di mq. 55 più mq. 29 di

terrazzo; non risultano cantine di pertinenza dell'appartamento.

Riguardo al valore attuale di mercato del suddetto immobile, ho compiuto due indagini: la prima interpellando il titolare di uno studio immobiliare che, esaminata la planimetria e visionato dall'esterno l'edificio, mi ha fornito una valutazione sintetica formulando una stima di tipo comparativo con unità abitative simili; la seconda consultando le "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia del Territorio, come indicato nel quesito.

Bisogna considerare la superficie commerciale lorda, da computarsi come stabilito dal Dpr 138/98, cioè calcolando i muri interni e quelli perimetrali per intero, mentre quelli in comune con altri immobili adiacenti al 50%; la superficie del terrazzo viene computata in misura del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente.

Pertanto abbiamo:

- appartamento mq. 55
- terrazzo mq. 29; computati al 30% fino a mq. 25 fanno mq. 7,50, la parte eccedente (mq. 4) computata al 10% fa mq. 0,40, per un totale di mq. 7,90

In totale abbiamo quindi mq. 62,90, da arrotondare a

mq. 63,00.

L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo economico" secondo la tabella delle categorie catastali. Per abitazioni di tipo economico, il valore di mercato riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio va da un minimo di € 1.150/mq. ad un massimo di € 1.550/mq. (allegato 2).

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 1.150/mq. ed € 1.550/mq. va individuato in considerazione di alcuni parametri, quali la classe di appartenenza, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.

Nel nostro caso, si può innanzitutto rilevare che la classe non è molto alta (la 3°). L'appartamento si trova a piano terra, al livello di V. Vetrano. La foto n.1 raffigura l'ingresso dell'appartamento ripreso dal portone. Soleggiamento e vista sono di conseguenza penalizzati, perché ci si trova in mezzo a palazzi anche piuttosto alti e non molto distanziati. La foto 2 inquadra il caseggiato di V. Vetrano 4A, all'interno del quale l'appartamento in esame si trova, come già detto, a piano terra; il terrazzo è localizzato nella parte laterale dell'edificio nel distacco verso il palazzo che si trova a destra nella foto. Come si può

intuire, non c'è molta vista né luminosità né sul terrazzo (foto 3) né nei locali ingresso (foto 4) e cucina (foto 5), che prospettano verso un cortile interno.

Gli ambienti sono in stato di manutenzione accettabile; in cucina si trovano però vistose macchie di muffa dovute alla condensa (foto 5), come anche - in misura molto minore - nelle altre stanze.

L'accessibilità è buona, perché il caseggiato è disposto in fregio ad una strada carrabile direttamente raggiungibile da Via Cornigliano e ben servita dai mezzi pubblici.

Quanto alle prestazioni energetiche, non risulta efficiente l'involucro esterno (come peraltro in tutti i fabbricati costruiti in quel periodo), ma possono essere considerati soddisfacenti i valori relativi agli impianti (vedi attestazione di prestazione energetica allegata).

Valutando tutti questi aspetti, bisogna considerare dei valori medio-bassi nella corrispondente categoria dell'allegato; per formulare un prezzo realistico è necessario anche tenere conto dell'attuale crisi di mercato.

Si è preso atto inoltre della quotazione espressa dall'agente immobiliare consultato; considerando tutti

questi aspetti, si può giudicare congruo un valore di €. 1300/mq.

Quindi, moltiplicando mq. 63 x €. 1.300/mq., per l'appartamento di Via Leone Vetrano 4A int.A determiniamo un valore di mercato di €. 81.900,00.

c) 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

L'appartamento di Via Leone Vetrano 4A int.A risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana COR, foglio 79, particella ³⁷³373, sub. 20. Confina a nord con un cortile interno condominiale, ad est con il caseggiato di Via P.A. De Caverio 5, a sud con un distacco condominiale verso Via Leone Vetrano 6 e ad ovest con l'atrio condominiale e col civico 56 R di Via Leone Vetrano.

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi richiesta dal quesito non è possibile, trattandosi di un appartamento composto solo da un ingresso, una camera, un bagno ed una cucina.

2. sommaria descrizione del bene

L'appartamento sopra descritto si trova all'interno di un edificio condominiale nel quartiere di Cornigliano in una via residenziale costituita da palazzi databili

nelle prime decadi del secolo scorso, in generale piuttosto eleganti dal punto di vista architettonico ma attualmente insistenti in un contesto abbastanza degradato.

L'appartamento in esame si trova al piano terra, è accatastato in categoria A/3 ed composto da 3,5 vani. Consta di un ingresso, una cucina, una camere ed un bagno. E' inoltre dotato di un terrazzo. I locali sono alti 3,40 metri.

I pavimenti sono in piastrelle di grès; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il bagno è piastrellato.

Le porte interne sono in legno o pvc; le finestre in alluminio con vetrocamera, munite di persiane.

L'appartamento è dotato di citofono, impianto televisivo ed impianto di riscaldamento autonomo.

Le foto 6, 7 e 8 riportano alcune altre viste dell'appartamento.

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

Il bene risulta interamente di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] La persona che ha ritirato la mia raccomandata e che mi ha contattato per accordi sul

sopralluogo si è qualificata come [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Ha dichiarato di essere conterranea e conoscente dell'esecutato e di stare occupando lei temporaneamente l'appartamento essendo attualmente il [REDACTED] in Ecuador, ma senza contratto d'affitto.

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

Ho preso contatto con il Dott. Paolo di Pietro, amministratore dello stabile, per avere informazioni in merito a quanto sopra; mi è stato riferito che esiste una situazione debitoria da parte del [REDACTED] nei confronti del Condominio, che nell'ultimo resoconto disponibile ammontava ad € 3,424,14.

L'edificio di Via Leone Vetrano 4A non risulta tra i beni architettonici vincolati dalla competente Soprintendenza.

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

Dall'esame dei documenti risulta quanto segue:

ISCRIZIONI:

Iscrizione nascente da atto di mutuo del Notaio Aurelio Morello del 25/5/2004. Ipoteca iscritta a Genova in data 3 giugno 2004 al Numero di Registro Generale 25708 ed al Numero di Registro Particolare 6187 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - ROMA (C.F. 00651990582) e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) quest'ultima in qualità di debitore non datore di ipoteca. Mutuo di € 70.000, durata di 25 anni, ipoteca di € 140.000.

TRASCRIZIONI:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Aurelio Morello di Genova in data 25 maggio 2004, repertorio numero 108190, trascritto a Genova il 3 giugno 2004 - Registro Generale numero 25696 - Registro Particolare numero 15440 con il quale atto [REDACTED] acquistava da [REDACTED] l'appartamento di Via Leone Vetrano 4A int.A a Genova-Cornigliano
- Pignoramento del 19 marzo 2014 emesso da Ufficiale Giudiziario Addetto UNEP del Tribunale di Genova. Nota di trascrizione al Numero di Registro Generale 8299 ed

al Numero di Registro Particolare 6571, trascritto a Genova in data 10 aprile 2014 a favore di VELA MORTGAGES - CONEGLIANO (TV) (C.F. 04104160264) e contro

[REDACTED], nato a **[REDACTED]**

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**).

Sorte capitale € 62.966,31.

6. 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 riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile.

L'appartamento risulta agibile e conforme alla planimetria depositata a catasto.

7. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione energetica

Si allega alla presente relazione l'attestato di certificazione energetica redatto dall'Arch. Marzia Mussari, iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 3152, inserita nell'Elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 583.

Tale attestato, identificato con il n. 65069, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe F.

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 si ricade in questa casistica, perché l'appartamento di Via Leone Vetrano 4A int.A è interamente appartenente al Signor [REDACTED]

Auspucando con questo di aver fornito risposte esaurienti, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento od integrazione a quanto esposto.

Genova, 1 dicembre 2014

Arch. Ibleto Fieschi

