

Tribunale di Genova
VII Sezione Civile

Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

All'Illustrissimo Signor Giudice Dottor De Lucchi

nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° R.G.E. 454/2013 promossa da

Avv. _____,

CONTRO

il Signor _____

, GENOVA,

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 dottor Vincenzo Basoli nel procedimento citato con provvedimento del 25 gennaio 2014.

GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito il 7 febbraio 2014.

QUESITO

Il quesito posto dalla S.V. Ill.ma 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 _____ per 1/2 e per 1/2 in regime di comunione dei beni.

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

In data 13 febbraio 2014 spedivo la raccomandata con l'informazione della data stabilita per l'accesso, fissato per il 26 febbraio 2014 alle ore 9:00. La raccomandata veniva consegnata dal portalettere del Centro Postale di Ge Ponente CPD in data 17 febbraio 2014.

Il giorno 26 Febbraio 2014 alle ore 9:00 ero presente sul posto, dove trovavo il figlio del _____ che si mostrava ignaro del problema e mi indirizzava dalla mamma, in un vicino negozio di frutta e verdura. La signora _____ mostrava anche lei di non essere al corrente del pignoramento e mi informava che il congiunto, _____ era deceduto ai primi di ottobre 2013, lasciando un poco di confusione nelle carte. Mi informava anche, senza supporto

documentale, di aver pagato le recenti spese di amministrazione del box, ma che di queste precedenti non ne era al corrente.

Vista la disponibilità di tempo consigliavo alla signora di prendere contatto sia con l'Amministratore dei box che col Giudice, in modo da chiudere la faccenda, se le cose stavano come lei asseriva, e fissavo un nuovo accesso per il 13 Marzo alle 9:00.

Il 13 marzo mi presentavo sui luoghi, dove la _____ mi informava dell'esistenza di trattative per onorare il debito. Informavo di questo il G.E., che il 8 aprile 2014, su istanza dell'avvocato precedente, sospendeva la procedura per 18 mesi.

il 1° marzo 2016 su istanza sempre dell'avvocato precedente, il G.E. disponeva la riassunzione della procedura, e quindi inviavo raccomandata a.r. all'indirizzo dell'esecutato, stabilendo un nuovo accesso per il 4 aprile 2016.

In quella data non trovavo nessuno, ma venivo contattato telefonicamente pochi giorni dopo da eredi dell'esecutato e con loro potevo concordare un accesso per il 7 aprile alle ore 18..

Nel contempo richiedevo all'amministratore, via pec, i documenti necessari per la redazione della perizia, ma - come rilevabile dagli atti - non ricevevo risposta ne scritta e neppure ai solleciti telefonici. Solo dopo un intervento concordato col G.E., in cui si prospettava una possibile violazione di articoli del codice penale, ricevevo comunque con grosso ritardo le informazioni richieste e per questo dovevo chiedere una proroga dei termini di deposito della relazione.

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 Genova, Via Carzino, 6 interno 7, 4° piano; non è divisibile, è costituito da un unico lotto ed è censito al Catasto fabbricati del Comune di Genova:

Sez SAM Fg 44 Part. 887 (era 250) Sub 15 piano 4 cat. A/3 Cl. 5 Cons. 5,5 vani, rendita € 724,33.

Confina a Nord con altro condominio in aderenza, a Est con a via Carzino, a Sud con distacco dal civico 4 di via Carzino, a Ovest parzialmente con alloggio interno 8 e con cavedio.

2. una sommaria descrizione del bene;

L'alloggio fa parte di una casa costruita nella prima metà dello scorso secolo, intorno agli anni '20; l'alloggio si trova al 4° piano fuori terra. L'atrio, a cui si accede da un piccolo portone da accesso a una scala da cui si accede a due alloggi per piano. L'edificio è dotato di ascensore.

L'alloggio è composto da 4 stanze, di cui una doppia con poggiolo, ricavata dall'unione di due stanze, ampio bagno, piccolo servizio ex latrina, dispensa ed ingresso utilizzabile.

L'altezza interna è di cm 330 ma presenta due ribassamenti, uno nella ex latrina con altezza utile da pavimento a soffitto di cm 225 e l'altro ricavato sul piccolo tratto di corridoio a destra della porta di ingresso, di altezza pavimento/soffitto di cm 226.

Questa altezza è inferiore a quanto prevede il Regolamento Edilizio del Comune di

Genova, che prescrive l'altezza minima di cm 240 e solo nei locali accessori. Mentre il primo controsoffitto è posto in opera solo per mascherare i serbatoi dell'acqua, come comunemente avveniva negli edifici dell'epoca e risalendo all'epoca di costruzione della casa non ha necessità di essere riportato alle misure oggi in vigore, il secondo è stato costruito durante i lavori del 1992 (vedi allegati per documenti edilizi) e pertanto deve essere portato alle misure richieste demolendolo parzialmente.

Questi lavori, compresa la pratica edilizia e la parcella del professionista, ed escluso eventuali tasse di sanatoria, costano circa € 1.500,00.

L'alloggio ha due poggioli su via Carzino e uno sul distacco dal civico 4.

Porte e finestre

La porta di ingresso è blindata, in ottime condizioni;

Le porte interne sono in legno, con fresatura e riquadro, tamponate a parte quella doppia di ingresso al soggiorno con vetri montati all'inglese;

Le finestre sono in legno con vetro doppio montato all'inglese.

Pavimenti

I pavimenti sono rivestiti in parquet uniforme per tutta la casa, ad esclusione del bagno e della latrina che sono piastrellati.

Pareti

La finitura delle pareti è parzialmente in tappezzeria e in pittura. Le pareti del bagno, della latrina sono piastrellate; le pareti ad angolo tra basi e pensili dei mobili da cucina sono rivestite in piastrelle

Impianti

L'appartamento dispone di acqua corrente diretta, gas, energia elettrica, collegamen-

to 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, piuttosto in ordine e molto ben tenuto e abitabile senza la necessità di particolari lavori se non una pulizia a fondo.

La casa si trova in una via perpendicolare a via Cantore, verso piazza Montano, in zona ben servita dai servizi pubblici ma soggetta a frequenti ingorghi nelle ore di punta; i valori OMI per la zona semicentrale/Buranello-Sampierdarena indicano per le abitazioni di tipo civile un minimo di € 1.150,00 al metro quadrato, mentre i valori di mercato rilevati dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari danno un valore medio di € 1.158,00 al metro quadrato per alloggi di fascia media localizzati nella zona Buranello-Sampierdarena, quindi sostanzialmente coincidono.

La superficie catastale lorda è stata calcolata come da "Norme per il calcolo della consistenza in metri quadri pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12-5-1998" . L'alloggio è Unità immobiliare ordinaria gruppo R (unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di tipo R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

La superficie catastale pesata (al 100% quella abitativa, al 25% quella dei poggioni) è di 105 mq.

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, della scarsa disponibilità di posti auto in area pubblica e della posizione, vicina a servizi urbani comunali, di trasporto pubblico locale e ferroviario, negozi, scuole e luoghi di culto, e ancora distante dalla parte meno pregiata di Sampierdarena, quella soggetta a disagio sociale,

1.000,00 come comunicato dall'amministratore, ci possa essere un debito di oltre € 9.000 mai reclamato.

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

L'avvocato per il in data 13 giugno 2016 fa Istanza di Intervento in questo procedimento, dichiarando nella sua premessa che il "22 dicembre 2015 veniva iscritta ipoteca sull'appartamento sito in Genova - Via Carzino, 6 interno 7...".

Orbene, di questa iscrizione non vi è traccia nella Ispezione Ipotecaria che ho fatto il 15 luglio 2016, allegata.

Alla data del 15 luglio 2016 sull'immobile gravano le seguenti Iscrizioni Ipotecarie e le seguenti Trascrizioni e non esistono altre formalità al di fuori di quelle elencate:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- nessuna

TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE CONTRO DEL Reg. Generale í Reg. Particolare - Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; Soggetto A FAVORE

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

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, ma esiste un progetto di opere interne del 21/01/1992. Pertanto essendo trascorso il quinquennio dai lavori, la planimetria può essere aggiornata senza sanzioni, al solo costo dell'operazione

(circa € 400,00 compresa la tassa di deposito).

Sono state fatte interrogazioni alla banca dati del Comune di Genova per verificare:

- 1) L'esistenza di pratiche edilizie, da cui è emerso il progetto di cui sopra;
- 2) L'esistenza di condoni edilizi, con risultato negativo;
- 3) Se sia stato rilasciato certificato di agibilità.

Non esistono condoni e non esiste certificato di agibilità, data l'età dell'edificio;.

7. L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 158,25 kWh/mq anno e un'emissione di CO₂ di 2,45 t/anno e valori raggiungibili con installazione del generatore di riscaldamento e acs combinato a condensazione rispettivamente di 95,30 kWh/mq anno e di 1,43 t/anno.

Quindi l'immobile è attualmente in Classe F e rimarrebbe in classe F a seguito dei miglioramenti considerati, ma con una efficienza molto migliore.

L'Attestato di Prestazione Energetica n° 32292 del 14 luglio 2016, valido fino al 14 luglio 2026, 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 all'avvocato procedente per Posta Elettronica Certificata e all'esecutato per posta elettronica ordinaria

Relazione peritale relativa al procedimento 454/2013

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

Genova, 15 luglio 2016

Dr Architetto Roberto Cipriani

Depositato telematicamente e firmato digitalmente

ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica con localizzazione dell'immobili;
- 2) Visura e planimetria catastale;
- 3) Rilievo;
- 4) Pec scambiate con amministratore;
- 5) Interrogazione archivio pratiche edilizie;
- 6) Attestato di Prestazione Energetica;
- 7) Valori OMI;
- 8) Valori Osservatorio Quotazioni Immobiliari;
- 9) Ispezione ipotecaria.