

RELAZIONE DEL PERITO NOMINATO

Di seguito si elencano i quesiti cui lo scrivente è chiamato a rispondere:

- a) **Verifichi l'esperto innanzi tutto 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;**
- 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;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

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;

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 limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù,



uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre prescrizioni pregiudizievoli.

- 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.**

- d) **Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.**
- e) **Alleggi Certificazione Energetica, redatta secondo le normative vigenti, delle singole unità immobiliari periziate.**

RISPOSTE AI QUESITI

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

L'articolo del c.p.c. menzionato prevede che al ricorso per la vendita dell'immobile pignorato debbano essere uniti l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato del tributo diretto verso lo Stato.

Nella cartellina ritirata dal sottoscritto, era presente la seguente documentazione:

- certificato notarile a firma del Not. Giorgio Segalerba con allegata visura catastale;
- riepilogo della nota di trascrizione R.G. 11881.

- c) **Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:**

- c.1) **"Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali"**

Oggetto di stima è la **proprietà indivisa del 50%** dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento (presente nel fascicolo agli atti), costituito dall'alloggio sito in **Via Aurelio**



Robino 55F/9 a Genova.

L'U.I. in questione risulta essere iscritta al **Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione GED, foglio 34, mappale 499, sub. 10**, Cat. A/3, cl. 4, vani 4; i dati elencati sino visibili nella visura catastale qui allegata sub. "A", mentre la ricerca della planimetria catastale ha dato esito negativo, poiché non risulta presente negli archivi del Catasto (cfr. all. "B").

Come descritto nell'atto di acquisto (qui all. "C") l'alloggio, posto al piano secondo (terzo fuori terra), è formato da ingresso, corridoio, due camere, cucina, bagno ed è dotato di due balconi.

L'alloggio confina a nord con prospetto su distacco, a sud con appartamento int. 8; a est con prospetto su distacco e ad ovest con appartamento int. 10.

Tale immobile, al momento del sopralluogo operato in data 02/03/2013, risultava occupato dall'esecutato.

c.2.) "Descrizione del bene" – cfr. fotografie qui allegate sub. "D".

L'immobile è situato nel quartiere di Marassi, alle spalle di Piazza Gucciardini (zona stadio), lungo la strada che dalla sponda sinistra del Torrente Bisogno, sale in collina; si tratta di una zona collinare, scarsamente dotata di pubblici esercizi; il servizio pubblico che dedica una sola linea di trasporto al quartiere, consente i collegamenti con il fondo valle, zona decisamente più urbanizzata (cfr. foto satellitare qui allegata sub. "D1").

La costruzione dell'edificio in cui è inserito l'alloggio risale all'inizio degli anni '60.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e la costruzione si erge per sei piani fuori terra; il fabbricato è dotato di ascensore.

Il portone dell'edificio è collocato ad una quota maggiore rispetto a quella del piano strada, così da poter essere raggiunto salendo i circa trenta gradini di una scalinata (cfr. foto n.1 ove in rosso è tratteggiato il percorso).

Lo stato di conservazione dell'edificio, come visibile nelle foto qui allegate è decisamente buono, con prospetti e parti comuni in buono stato manutentivo; il vano scala necessiterebbe di una "rinfrescata" (cfr. foto n. 4-5).

L'alloggio, ubicato al secondo piano (cfr. foto n. 2), è esposto quasi interamente a est e, pur non godendo di alcuna vista a causa degli edifici frontistanti, risulta ben soleggiato (cfr. foto allegate); essi si presenta in buono stato manutentivo (come visibile nelle fotografie allegate); gli impianti idrico ed elettrico, la cucina ed il bagno sono stati rifatti una decina di anni fa, come riferito dall'esecutato.



Pareti e soffitti sono tinteggiati, le porte interne e le finestre (che necessiterebbero di manutenzione) sono quelle originali in legno, eccezion fatta per la finestra del bagno che è in alluminio con doppio vetro e a doppia apertura (anche a vasistas); le tapparelle sono in pvc.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e i termosifoni, in alluminio, sono dotati di valvole termostatiche.

Al riscaldamento dell'acqua sanitaria provvede uno scaldabagno a gas installato in una nicchia realizzata in una parete perimetrale della cucina, con scarico fumi in facciata.

L'impianto di adduzione dell'acqua è realizzato mediante un sistema di raccolta collocato sulla copertura, da dove, per caduta, vengono alimentate le utenze domestiche.

L'alloggio è dotato di citofono, di impianto TV centralizzato e di impianto elettrico sottotraccia; quest'ultimo è di tipo sfilabile e dotato di interruttore magnetotermico/differenziale (salvavita) collocato in apposito quadretto situato nell'ingresso, vicino al contatore ENEL. L'impianto è suddiviso in due linee (prese e luci); in cucina è poi installato un sottoquadro per il sezionamento delle linee di alimentazione degli elettrodomestici principali.

Nell'alloggio vi è la predisposizione (passaggio tubazioni sottotraccia) per un impianto antifurto a sensori ambiente, previsti in ogni stanza.

Il contatore del gas è collocato all'esterno, sul poggiolo della cucina.

L'alloggio, ad eccezione del bagno, ha i pavimenti in graniglia di marmo di diversi colori; sul pavimento della cucina è presente una lesione piuttosto evidente, dovuta probabilmente a pregressi movimenti di assestamento.

La cucina ha le pareti ed il soffitto tinteggiati, il fascione sotto ai pensili è rivestito con piastrelle in ceramica; è presente il foro di innesto nella condotta verticale per lo scarico dei fumi di cottura.

Il bagno è dotato di box con piatto doccia, lavello a colonna, bidè e vaso igienico con cassetta di cacciata esterna; le rubinetterie sono del tipo con miscelatore; pavimento e pareti (queste sino ad h 1,80 mt.) sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

c.3) "... lo stato di possesso del bene ..."

Come detto, al momento del sopralluogo l'alloggio oggetto di pignoramento risultava occupato dall'esecutato che, come visibile nello stato di famiglia/certificato di residenza allegato (sub. "E"), risulta risiedervi da solo; anche il controllo presso



l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo, non risultando alla data del 23/01/2013, contratti di locazione in capo all'esecutato (cfr. all. "F").

c.4) "... l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente"

L'immobile non risulta direttamente gravato da alcun peso o servitù (cfr. atto qui allegato sub. "C") e da nessuna particolare prescrizione di natura edilizio-urbanistica, come risulta da dallo stralcio della specifica tavola del P.U.C. (cfr. all. "G-12"), risultando infatti inserito in un contesto di zona a destinazione residenziale (ambito AR-UR).

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

Il certificato Notarile presente nella pratica (qui allegato sub. "H.1") riporta le formalità ipotecarie registrate sino al 18/06/12.

Onde aggiornare tale documento lo scrivente ha effettuato una nuova ispezione ipotecaria in capo all'immobile oggetto di accertamento (qui allegata sub. "H.2"), nella quale non risultano registrate ulteriori formalità successive alla data del certificato notarile allegato, e cioè:

1)	14/04/1999	trascrizione	compravendita
2)	14/04/1999	iscrizione	ipoteca per mutuo
3)	09/07/2005	iscrizione	ipoteca esattoriale
4)	13/04/2011	iscrizione	ipoteca per decreto ingiuntivo
5)	20/04/2012	trascrizione	pignoramento

Inoltre, come risulta dalla lettera dell'Amministratore del Condominio, alla data del 16/04/2013 non risultavano pagate le spese condominiali relative all'immobile in esame, per un importo pari ad € 5.647,37 (cfr. all. "I").

c.6) "... la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ..."

A seguito di precisa richiesta rivolta all'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova, lo scrivente ha potuto prendere visione del progetto originario dell'edificio ivi depositato.

Dalla lettura della documentazione visionata, si rileva che durante la costruzione del caseggiato, come relazionato dagli Ispettori Edilizi nel rapporto n. 2556/63 del



02/07/1963 (qui allegato sub. "G-1"), "i poggiosi ed i bovindi eseguiti sulla fronte principale, hanno un aggetto superiore a quanto previsto dalle norme degli artt. 55 e 58 del Regolamento Edilizio. Si propone perciò la conciliazione della contravvenzione con la penale di £. 80.000".

In un altro rapportino (cfr. all. "G-2"), stilato in pari data (il n. 2557/1963) si legge inoltre che "... sono state apportate alcune varianti interne ed ai prospetti, rispetto al progetto approvato. Non essendovi contrasto con norme di Regolamento Edilizio, e per quanto concerne la sola infrazione alle norme dell'art. 11 del regolamento Edilizio, si propone la conciliazione della contravvenzione con la penale di £. 25.000".

Seppure nel fascicolo lo scrivente non abbia rilevato la presenza delle ricevute dei pagamenti sopraindicati, il fatto che successivamente sia poi stato rilasciato il **certificato di agibilità per il fabbricato con provv. n. 2709 in data 26/08/1963** (cfr. all. "G-3"), lascia presumere che tali adempimenti debbano essere stati osservati.

Da ulteriori ricerche effettuate sul portale del Settore di Edilizia Privata del Comune di Genova, lo scrivente ha verificato che non risultano depositati progetti minori (domandine, art. 236, D.I.A., ecc.) relativi all'immobile in oggetto (cfr. all. "G-4") e successivi alla costruzione del medesimo.

Anche presso l'Ufficio Condono Edilizio non risultano depositate pratiche afferenti l'appartamento in esame (cfr. all. "G-5").

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha rilevato che lo stato dei luoghi è conforme ad una planimetria presente nel fascicolo progettuale depositato, la quale però non è parte del progetto approvato, essendo stata inserita successivamente (l'all. "G-6" è costituito dalla planimetria medesima e da un suo ingrandimento; in entrambi i grafici l'alloggio è opportunamente evidenziato).

Nell'allegato "G-7" si notano le differenze fra stato autorizzato e lo stato realizzato, poiché sulla planimetria del progetto autorizzato è riportato con color fucsia il perimetro dell'alloggio effettivamente realizzato; vengono così riscontrate le difformità indicate nei rapporti scritti dagli Ispettori Edilizi.

Si tratta di difformità edilizie di non poco conto, trattandosi della mancata realizzazione della porzione di poggioso nell'angolo N-E della cucina, oltre ad una diversa suddivisione degli ambienti interni all'edificio; nel progetto approvato, al posto dell'alloggio in esame risultano esservi un bilocale (peraltro sprovvisto di bagno e cucina) e una porzione dell'alloggio frontistante (verso N-W).

Trattandosi di abusi per sanare i quali è stata pagata una sanzione amministrativa, lo scrivente, per chiarirsi bene le idee ha inviato una specifica richiesta al Dirigente



dell'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Genova, chiedendo nello specifico se con il pagamento della sanzione fosse stato sanato l'abuso edilizio.

Nella risposta ricevuta (cfr. all. "G-8") si legge che *"in termini generali, il pagamento di sanzioni amministrative per le difformità edilizie realizzate ante 1967 non produce effetti sananti quanto alla regolarità ed alla legittimazione edilizie delle opere difformi, posto che le stesse devono intendersi riferite alla sola violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, salvo il caso in cui la sanzione sia stata versata ai sensi dell'art. 41 della Legge n. 1150/1942 (introdotto dell'art. 13 della Legge 765/1967) con importo pari al valore venale delle opere eseguite. Pertanto al di fuori di tale ultima ipotesi, al fine della regolarizzazione e della legittimazione edilizia di tali opere potrà essere fatto ricorso, a seconda dei casi e sussistendone i presupposti, alle speciali procedure previste dalle disposizioni degli artt. 22 e 48 della L.R. 16/2008, ovvero alle procedure di accertamento di conformità di cui agli artt. 43 e 49 di tale legge regionale."*

Poiché nel caso in esame si rileva che

- le opere difformi sono riferite alla sola violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale (viene chiaramente indicato nei rapporti dell'Ispettorato);
- la sanzione non pare sia stata versata ai sensi dell'art. 41 della Legge n. 1150/1942 (introdotto dell'art. 13 della Legge 765/1967) con importo pari al valore venale delle opere eseguite (poiché tale ipotesi non è citata nei rapporti),

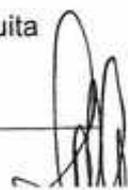
per la regolarizzazione e della legittimazione edilizia di tali opere potrà essere fatto ricorso, a seconda dei casi e sussistendone i presupposti, alle speciali procedure previste dalle disposizioni degli artt. 22 e 48 della L.R. 16/2008, ovvero alle procedure di accertamento di conformità di cui agli artt. 43 e 49 di tale legge regionale.

Per la regolarizzazione occorre pertanto presentare un progetto edilizio per il rilascio di "Permesso a costruire in sanatoria", così come esplicito nelle istruzioni estratte dal portale web del Comune di Genova (cfr. all. "G-9").

Poiché l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo (cfr. all. "G-10"), occorrerà ottenere anche il parere vincolante della Soprintendenza; fatto ciò dovrà essere pagata una sanzione aggiuntiva, ex art. 167, D. Lgs. 42/04 e s.m..

Dalla lettura di tale articolo (cfr. all. "G-11") che si riferisce agli abusi edilizi in zone sottoposte a vincolo paesaggistico, si evince che la sanzione da pagarsi equivale al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito e che tale sanzione è determinata con perizia di stima.

L'opera che ha rilevanza dal punto di vista paesaggistico non è certo costituita



dalla diversa distribuzione degli spazi interni, ma si configura nella variante apportata al prospetto che ha comportato la realizzazione di un poggiolo di minori dimensioni rispetto a quanto autorizzato; stando così le cose lo scrivente ritiene non si rilevi nessuna delle due condizioni previste per la stima della sanzione, poiché realizzando meno del dovuto non pare sussistere alcun danno ambientale e di certo non vi è un maggior profitto inteso come maggior valore dell'opera poiché si è realizzata una minor superficie di poggiolo.

Per sanare tale situazione sarà quindi necessaria la presentazione di un progetto edilizio in sanatoria che dovrà prevedere anche il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica da parte dell'apposita Commissione.

Le spese da sostenersi possono così essere riepilogate:

- costi di progettazione per il professionista incaricato (variazione catastale compresa): € 2.500,00 (iva compresa);
- spese da sostenersi presso gli Uffici comunali (presentazione richiesta di mantenimento, presentazione richiesta parere paesaggistico, bolli, versamenti per ritiro provvedimento, sanzioni, ecc.) quantificabili in circa € 3.000,00.

- d) **Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto l'esperto 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**

Poiché l'esecutato è proprietario della **quota indivisa del 50%** dell'immobile e lo stesso non è divisibile in natura, **lo scrivente opererà la valutazione della quota parte di cui sopra**, tenendo conto della minore appetibilità che tale quota parte in vendita può suscitare nei confronti di terze parti che non siano l'altro comproprietario; verrà inoltre indicato il valore dell'intero immobile.

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, verranno presi in considerazione i seguenti parametri:

- **la superficie commerciale dell'immobile** (comprensiva dei muri perimetrali sino a 40 cm. di spessore, delle tramezze interne, di metà dei muri di confine, della superficie ragguagliata del poggiolo): **mq. 68**;
- il più probabile **valore commerciale a mq.** attribuibile ad un immobile simile nella zona: **€/mq. 2.200,00**;



- riduzione in percentuale del valore stimato per ottenere il valore in pronta liquidazione del bene: **-10%**;
- il minor valore dovuto alle **probabili spese** da sostenersi per sanare gli abusi edilizi esistenti, pari a circa **€ 5.500,00**.

Effettuando i calcoli, si ottiene:

[mq. 68 x (€/mq. 2.200,00 x 0,90)] - € 5.500,00 = € 133.640,00, arrotondabile in

€ 134.000,00 che corrisponde al probabile valore attuale dell'intero immobile.

Poiché l'esecutato è proprietario della quota parte del 50% del bene, occorre dividere tale importo per due, ottenendo così il valore di € 66.820,00 al quale va però applicata una **riduzione di valore a causa della minor appetibilità del bene**, dovuta al fatto che l'eventuale acquirente della quota parte diventerebbe comproprietario di un bene indiviso (e indivisibile); applicando quindi una **riduzione del 20%** sull'importo già stimato, si ottiene l'importo di € 53.456,00, arrotondabile in

€ 53.500,00 che corrisponde al valore della quota parte di bene pignorato (50%).

e) **Certificazione Energetica**

La predisposizione della Certificazione Energetica per l'immobile (cfr. all. "L"), ha evidenziato che lo stesso, allo stato attuale, offre le seguenti prestazioni energetiche (individuate con freccia color rosso nei grafici presenti sull'attestato):

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------|--------|-------------|
| • prestazione energetica globale (involucro edilizio più impianto) | 163,99 | Kwh/mq*anno |
| • prestazione energetica dell'involucro edilizio) | 98,32 | Kwh/mq*anno |
| • prestazione energetica dell'impianto di riscaldamento) | 1,4 | |
| • prestazione energetica impianto ACS | 26,69 | Kwh/mq*anno |
| • emissioni di CO2 | 1,99 | t/anno |

Con alcuni interventi da effettuare nell'alloggio vi sarebbe la possibilità di diminuire di parecchio le dispersioni termiche dell'alloggio, migliorandone le prestazioni; le frecce color verde individuano la situazione che verrebbe a crearsi dopo l'intervento che si comporrebbe di:

- coibentazione interna delle pareti disperdenti mediante applicazione di appositi pannelli;
- sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni con nuovi dotati di doppio vetro a

bassa emissività e riempito con gas argon nella camera d'aria;

- o coibentazione dei cassonetti degli avvolgibili.

Con questi interventi, i valori di prestazione energetica dell'immobile diventerebbero i seguenti:

• prestazione energetica globale (involucro edilizio più impianto)	51,83	Kwh/mq*anno
• prestazione energetica dell'involucro edilizio)	21,39	Kwh/mq*anno
• prestazione energetica dell'impianto di riscaldamento)	1,18	
• prestazione energetica impianto ACS	26,69	Kwh/mq*anno
• emissioni di CO2	0,66	t/anno

Dal confronto di questi valori con quelli dello stato attuale ci si rende subito conto del netto miglioramento ottenibile; infatti l'indice di prestazione energetica globale (che è l'energia totale consumata dall'U.I. climatizzato per metro quadro di superficie ogni anno ed indica quanta energia viene consumata affinché l'unità immobiliare raggiunga le condizioni di comfort per il riscaldamento invernale e la produzione di acqua calda sanitaria) passa da 163,99 Kwh/mq*anno a 51,83 Kwh/mq*anno, ossia con l'ottenimento delle medesime prestazioni consumando 1/3 dell'energia consumata oggi.

Naturalmente la coibentazione delle pareti sarebbe meglio effettuarla all'esterno, mediante il rivestimento dei prospetti con idonei pannelli (cappotto); si tratta però di un intervento globale, da fare all'intero edificio e da prendersi eventualmente in considerazione a livello condominiale.

-0-0-0-0-0-0-0-

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti postigli, lo scrivente deposita la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Genova, 03/11/2013



L'ESPERTO NOMINATO
(Geom. Claudio MESSINA)

N.B.: Con il deposito della presente, si restituisce la cartellina contenente la documentazione catastale e ipotecaria, ritirata all'atto del giuramento.