

Tribunale di Genova
VII Sezione Civile

Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

All'Illustrissimo Signor Giudice Dottor Roberto Bonino

nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° R.G.E. 221/2017 promossa da

UNICREDIT SpA, Avv. Andrea Sotgiu

CONTRO

la Signora

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 del C.T.U. del Tribunale di Genova, con studio in Genova, Vico Indoratori 4/3, è stato nominato Esperto d'Ufficio nel procedimento citato con provvedimento del 17 maggio 2017.

GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito con dichiarazione presso la Cancelleria il 1° giugno 2017.



QUESITO

Il quesito posto dal G.E. 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:

In data 20 giugno 2017 ho avvisato il creditore procedente via pec, come richiesto dall'incarico, dell'avvio delle operazioni di raccolta dati.

In data 20 giugno 2017 spedivo la raccomandata con l'informazione della data stabilita per l'accesso, fissato per il 4 luglio 2017 alle ore 13:30.

Nella data stabilita mi recavo nell'alloggio, ma non trovavo nessuno. Visto che la finestra del bagno a piano terra era aperta e da sul cortile condominiale, lascio nel bagno copia della raccomandata, con la raccomandazione di contattarmi.



Il giorno successivo venivo appunto contattato dalla nuora dell'esecutata, e potevo accordarmi per accedere all'immobile in data 7 luglio alle ore 18.

All'atto dell'accesso apprendevo che l'esecutata era rientrata in Romania, potevo constatare che l'immobile è completamente vuoto e che dallo stesso erano stati rimossi anche i termosifoni e taluni sanitari, e che solo per un caso il figlio dell'esecutata ha trovato la mia lettera, nel corso di un sopralluogo nella casa che effettua con cadenza circa mensile.

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 un alloggio che si trova al piano terra dell'edificio di Via Bolzaneto, 64 ed è contraddistinto dal numero interno 64.

Confina a Nord con altro alloggio, a Est con distacco da muraglione autostrada Genova-Milano, a Sud con atrio condominiale e altro alloggio, a Ovest con cortile condominiale.

I dati catastali sono:

Sez. BOL Fg 18 part. 196 sub 68 cat. A/4 Cl. 3 vani 3, rendita € 154,94

2. una sommaria descrizione del bene;

L'alloggio fa parte di un edificio costruito dall'Istituto Autonomo Case Popolari nel
pagina 5 di 11



1939, edificio di grossa dimensione, distribuito su più scale; si trova al piano terra (che è rialzato rispetto al fronte edificio su strada). Vi si accede attraverso il portone che si apre su Via Bolzaneto.

Dal cortile interno si accede a due scale e l'alloggio ha due finestre sul cortile e una sul distacco a est.

L'altezza interna è di cm 350 e la cucina è stata ribassata con un pannello di cartongesso a cm 284.

Porta

La porta di ingresso è in legno a due ante, rivestita con un pannello in nobilitato, con due serrature esterne.

Pavimenti

Il pavimento è in piastrelle in disimpegno, cucina e bagno e in parquet di laminato nella camera.

Pareti

Le pareti sono tinteggiate.

Impianti

L'alloggio dispone di acqua corrente, energia elettrica, è collegato all'impianto fognario, ha riscaldamento autonomo.

Valutazione

L'immobile è situato a Bolzaneto, in un grande edificio del 1939 in normale stato di conservazione; i valori OMI 2° semestre 2016 per la zona D26 Periferica/BOLZANETO TU.M (V.RETA-V.PASTORINO-P.ZZA LIVRAGHI) indicano per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo NORMALE un valore tra gli €



1.050,00 e € 1.500,00 al metro quadrato, mentre i valori di mercato rilevati dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari danno un valore per abitazioni di tipo economico varianti tra gli € 963,00 per la 2a fascia agli € 1.356,00 al metro quadrato per la prima fascia.

La superficie catastale lorda calcolata come da "Norme per il calcolo della consistenza in metri quadri pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12 maggio 1998" è: 47 mq

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, interamente da riordinare e integrare negli impianti, della posizione periferica e a livello terra del cortile, ma vicina alla fermata bus, valuto il valore di riferimento in 950,00 €/mq

Pertanto il valore commerciale dell'alloggio sarà di

$$47 \text{ mq} * 950,00 \text{ €/mq} = € 44.650,00$$

e può essere venduto ad € 40.000,00 comprensivo della riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

3. L'immobile è intestato a:

[REDACTED]

Non esistono altri vincoli od oneri gravanti sul bene, ovvero vincoli di natura edilizia, in particolare cessioni di superficie.

L'amministratore del Condominio mi ha comunicato, a seguito di mia precisa richiesta, che

- non esistente nessun vincolo sull'interno 67 a parte quelli indicati dal regolamento condominiale



- spese ordinarie anno 2016 per l'interno 67 è di € 232,04
 - nessuna spesa straordinaria deliberata ad oggi
 - spese ordinarie scadute al 31/12/16 € 384,14
 - ad oggi nessuna azione legale deliberata o in essere
4. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Non esistono altre formalità al di fuori di quelle elencate.

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

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2008 Reg. Generale 41.936 Reg. Particolare 8.166, Ipoteca Volontaria - in favore Unicredit Banca per la Casa spa contro Stanciu Elena per il diritto di proprietà;

TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE CONTRO DEL 28/3/2017 all'art. 6664 - Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 25/2/2017 Rep. 1470/2017- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; Soggetto Unicredit spa contro Stanciu Elena per il diritto di proprietà;

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

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

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



- 1) L'esistenza di pratiche edilizie;
- 2) L'esistenza di condoni edilizi;
- 3) Se sia stato rilasciato certificato di agibilità.

Non esistono pratiche edilizie, non esistono condoni ed il certificato di agibilità non è reperibile, in quanto gli archivi dei Comuni conglobati in Genova sono andati distrutti nel corso della seconda guerra mondiale.

6. L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 177,7950 kWh/mq anno e un'emissione di CO₂ di 33,65 kg/mq anno e valori raggiungibili con installazione del generatore di riscaldamento e acs combinato a condensazione e installazione di nuovo impianto di distribuzione di 119,73 kWh/mq anno.

Quindi l'immobile è attualmente in Classe G e rimarrebbe in classe G a seguito dei miglioramenti considerati.

L'Attestato di Prestazione Energetica n° 072017-33570 del 30/08/2017 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 dei procedenti per Posta Elettronica Certificata e e all'esecutato per posta ordinaria.

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



Relazione peritale relativa al procedimento 221/2017

Genova, 30 agosto 2017

Dr Architetto Roberto Cipriani

Depositato telematicamente e firmato digitalmente

pagina 10 di 11



ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica con localizzazione dell'immobili;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Rilievo;
- 4) Attestato di Prestazione Energetica;
- 5) Valori OMI;
- 6) Valori Osservatorio Quotazioni Immobiliari;
- 7) Comunicazione Amministratore.

