

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.Daniele BIANCHI

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, Creditrice procedente

contro

Debitore esecutato

Numero di ruolo Esecuzioni: 656/2015

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi ha posto all'esperto Arch. Ibleto Fieschi - iscritto all'Ordine degli Architetti 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; 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.

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 e comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli e 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 even-



tuali 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 della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art. 46, comma 5° 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

A seguito della nomina, invio richiesta di accesso
all'esecutato tramite raccomandata r.r., che però
tornava al mittente senza essere stata ritirata; provavo
allora a recarmi direttamente presso l'immobile di Via
Celesia 41/3, non trovando però nessuno.

Richiedevo allora una proroga di 60 giorni sul termine
di consegna stabilito, per compiere ulteriori tentativi
di contattare l'esecutato ed ottenere l'accesso all'U.I.
da stimare.

A seguito della concessione della proroga, non riuscendo
in nessun modo a mettermi in contatto con il Sig.
riprovavo ad accedere all'immobile



presentandomi nuovamente sul posto.

Nemmeno in questa occasione trovavo qualcuno nell'appartamento; lasciavo allora un cartello in cui fissavo la data e l'ora di un successivo sopralluogo e precisavo che a questo punto - se il giorno del sopralluogo non si fosse presentato nessuno - avrei organizzato un accesso forzoso.

Il giorno stabilito mi recavo quindi di nuovo presso l'immobile da periziare, questa volta finalmente accedendo, grazie alla presenza di una commenziale del Sig. _____ incaricata dal proprietario (temporaneamente all'estero) di pulire periodicamente l'appartamento.

Procedevo pertanto al rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile; la Collega Giuditta Parodi raccoglieva i dati per la stesura dell'attestato di prestazione energetica.

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 il certificato notarile sostitutivo della documentazione catastale, completa dei dati necessari.

...provveda quindi alla determinazione del valore di



mercato dell'immobile

Ho compiuto il rilievo planimetrico dell'immobile di Via Celesia 41/3 (allegato 1), da cui ho potuto riscontrare che la superficie dei locali è di mq. 57,70.

Ho però notato che nella visura catastale (allegato 2) è invece riportata una superficie dell'appartamento di mq. 44. Questo si può spiegare col fatto che i vani che attualmente vengono impiegati come camere da letto vengono definiti sulla pianta catastale "locali di sgombero" (allegato 3), con ogni probabilità perché a termini di regolamento edilizio non hanno l'altezza per essere considerati vani abitabili.

Effettivamente questi locali hanno un'altezza di m. 2,36, mentre il regolamento edilizio prevede un'altezza minima di m.2,70 per i vani d'abitazione come le camere.

In realtà, trattandosi di edifici ante 1975, è ammessa una deroga (previo ottenimento di parere positivo da parte dell'ASL); tale procedura non risulta però sia stata fatta, quindi fino a quando le camere non verranno riconosciute come tali grazie alla deroga, i criteri di determinazione della superficie catastale (che equivale a quella commerciale) stabiliscono di considerare questi due locali come "vani accessori a servizio indiretto dei locali principali", in pratica come fossero cantine annesse all'appartamento; pertanto come superficie



contano per metà. Così si è evidentemente regolata l'Agenzia del Territorio ed agli stessi criteri mi atterrò io nella presente relazione.

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

Per il calcolo analitico bisogna considerare la superficie catastale 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%; come sopra anticipato, i "locali di sgombero" vanno computati al 50%.

L'appartamento possiede anche un cortile, della superficie di mq. 31, che va computato in misura del 30% fino alla superficie di 25 mq. e del 10% per la quota eccedente.

Pertanto abbiamo:

- appartamento (locali d'abitazione): mq. 31
- locali di sgombero: mq. $26/2 =$ mq.13
- cortile: 25 mq vanno computati al 30% (mq. 7,5), i



restanti 6 mq. al 10% (mq. 0,6), per un totale di mq.
8,10.

Anche riguardo al cortile ho trovato una discordanza tra quanto da me rilevato e quanto riportato nella visura catastale, che computa le aree scoperte in misura di 1 mq. In questo caso non trovo una giustificazione per questa indicazione, perché il cortile è molto più ampio, e pur applicando le parzializzazioni di superficie prescritte dal DPR 138/98 (come da me sopra eseguito) non si arriva certo a ridurre l'area ad un metro quadro. Tra l'altro nella piantina catastale il cortile è correttamente riportato, per cui sono propenso a ritenere questa quantificazione un errore dell'Agenzia.

A quanto mi risulta abbiamo quindi in totale una superficie commerciale di mq. $31 + 13 + 8,10 =$ mq. 52,10 da arrotondare a mq. 52

L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/5, cioè come "abitazione di tipo ultrapopolare" secondo la tabella delle categorie catastali.

Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in questa zona della città, va da un minimo di € 830/mq. ad un massimo di € 1.200/mq. (allegato 4).

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 830/mq. ed € 1.200/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona



in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'appartamento insiste, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.

Quanto alla qualità dell'edificio, si tratta di un fabbricato di 4 piani, in condizioni non ottimali di manutenzione, ma non privo di qualche caratteristica architettonica apprezzabile: è l'unico edificio in tutta la via dotato di balaustre con colonnine in marmo e di cornicione e fascia marcapiano modanati (foto 1).

L'immobile è dotato di citofono; atrio e vano scale sono molto dimessi ed in condizioni di manutenzione non impeccabili (foto 2).

Quanto all'accessibilità, il palazzo non è vicino al centro, ma è disposto in fregio alla strada carrabile; gli appartamenti non sono però serviti da ascensore.

L'unità immobiliare in esame si trova al secondo piano e non ha vista sul paesaggio circostante, essendo fronteggiata da altri palazzi; i locali si presentano in discreto stato di manutenzione.

Quanto alle prestazioni energetiche, l'appartamento ricade in categoria G, la meno performante (vedi attestato di prestazione energetica).



Valutando tutti questi aspetti, bisogna considerare dei valori bassi nella corrispondente categoria dell'allegato 4; per formulare un prezzo realistico è comunque necessario tenere conto dell'attuale crisi di mercato, che oggi effettivamente rende difficile monetizzare in una compravendita il valore reale di un immobile.

Si è preso atto inoltre della quotazione espressa dall'agente immobiliare consultato; considerando tutti questi aspetti, si può giudicare realistico il valore minimo della tabella (€. 830/mq.).

Quindi, moltiplicando mq. 52 x €. 830/mq., per l'appartamento di Via Celesia 41/3 determiniamo un valore di mercato di €. 43.160.

Nella determinazione del prezzo dell'immobile bisognerà poi tenere conto delle spese condominiali insolute, come riportato al successivo punto b5 e delle spese tecniche per regolarizzare l'appartamento dal punto di vista urbanistico e catastale (punto 7).

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi...

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi non è possibile, trattandosi di un appartamento avente un solo bagno ed una sola cucina.

...1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali



L'immobile di Via Celesia 41/3 risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana RIV, foglio 33, particella 82, sub. 5. Confina a nord con il civico 43 di Via Celesia, ad est con un distacco; a sud con il civico 39 di Via Celesia, ad ovest infine confina con il vano scale condominiale.

2. una sommaria descrizione del bene

L'U.I. in esame si trova al secondo piano, è accatastata in categoria A/5 - classe 4, e composta da un corridoio d'ingresso (foto 3) una sala (foto 4) con annesso angolo cottura (foto 5), due camere (foto 6 e 7) e un bagno (foto 8). Ingresso, sala, angolo cottura e bagno sono alti m. 2,90, mentre le camere m. 2,36. Come sopra anticipato, l'appartamento possiede anche un cortile di pertinenza, piuttosto ampio e luminoso (foto 9).

I pavimenti sono in piastrelle. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; bagno ed angolo cottura presentano muri piastrellati.

Le porte interne sono in legno; le finestre in alluminio. L'impianto di riscaldamento e l'impianto igienico-sanitario sono autonomi.

Le condizioni di manutenzione dei locali sono discrete.

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni



Il bene risulta totalmente di proprietà dell'Esecutato, che l'ha acquisito nel 2004. Precedentemente l'immobile era di proprietà di _____ che ne era venuta in possesso nel 2003 acquistandolo da _____ che lo possedevano dal 1985.

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 e comunque con data certa anteriore

L'appartamento è occupato dall'esecutato.

5. l'esistenza di formalità, vincoli e 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 delle stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico...

L'edificio di Via Celesia 41 non risulta tra i beni architettonici vincolati dalla Soprintendenza.

...riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...

Il Sig. Nicolò Scontrino, amministratore dello stabile, mi ha inviato i resoconti degli ultimi due anni, da cui risulta che, relativamente all'immobile in esame, le



spese condominiali ordinarie annuali sono molto ridotte:

ammontano in media a circa € 270.

...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....

Riguardo agli ultimi due anni, la situazione debitoria dell'Esecutato nei confronti del Condominio ad oggi ammonta ad € 569,91 (gestione ordinaria 2015 + spese straordinarie) più € 242,35 (gestione ordinaria 2016) più € 223 (prime due rate gestione ordinaria 2017), per un totale di € 1.035,26.

Si specifica infine che il sig. ██████████ è celibe.

6. 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 IPOTECARIE:

- Iscrizione nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (a rogito del Notaio Piero Biglia di Genova Ligure - Repertorio 21080 del 18/6/2004) a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA e contro

Nota di iscrizione in data 23/6/2004 al Numero di



Registro Generale 30180 ed al Numero di Registro

Particolare 7036.

TRASCRIZIONI:

- Nota di trascrizione del 23/6/2004 (Registro Generale n.30179, Registro Particolare n.18472) con cui l'esecutato veniva in possesso dell'immobile per averlo acquistato da

(atto di compravendita del

Notaio Piero Biglia di Genova del 18/6/2004 - rep. 21079)

- Nota di trascrizione del 9/9/2015 (Registro Generale n.23174, Registro Particolare n.17336) nascente da verbale di pignoramento immobili del 8/8/2015, notificato dall'Ufficiale Addetto UNEP del Tribunale di Genova (Numero di Repertorio 7923) a favore di Vela Mortgages Srl di Conegliano (TV) (C.F. 04104160264) e contro

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



Come sopra anticipato, l'appartamento non risulta del tutto conforme alla planimetria depositata a catasto: infatti le pareti dell'attuale bagno sono state demolite e ricostruite in posizione diversa, ampliando la parte finale del corridoio; inoltre sono state costruite due tramezze per la delimitazione dell'angolo cottura. Infine una delle due camere è stata ridotta per ricavare un disimpegno, e nel medesimo locale una finestra è stata murata e una porta cambiata di posizione. L'allegato 5 riporta queste modifiche, contrassegnando in rosso gli elementi di nuova costruzione rispetto alla conformazione originaria ed in giallo le parti demolite. Riguardo alle due camere di cui sopra, si è già rilevato che questi due vani vengono considerati locali di sgombero e quindi attualmente non sarebbe corretto utilizzarli come camere da letto. La nuova destinazione d'uso dei locali e le difformità planimetriche dovranno pertanto essere regolarizzate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune; una volta sanate le irregolarità si dovrà poi procedere ad un aggiornamento dei documenti catastali (costo presumibile complessivo delle spese tecniche € 1500).

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica

Si allega alla presente relazione l'attestato di



certificazione energetica redatto dall'Arch. Giuditta Parodi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 4231, inserita nell'Elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 5830.

Tale attestato, identificato con il n. 45812, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G.

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 ci troviamo nel caso di quota indivisa, la proprietà è interamente di _____

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

Genova, 24 Novembre 2017

Arch. Ibleto Fieschi

