

Tribunale di Genova

VII Sezione Civile

Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

All'Illustrissimo Signor Giudice Dottoressa Paola Zampieri

nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° R.G.E. 24/2017 promossa da

DOBANK SpA, Avv. Ilaria Steccaglia

CONTRO

il Signor

XXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXX

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 nel procedimento citato con provvedimento del 28 aprile 2017.

GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito con dichiarazione presso la Cancelleria il 4 maggio 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 e Uffici demografici del Comune di Roma) sia per una corretta identificazione del bene stesso che per l'identificazione dei proprietari e dei residenti.

L'immobile è intestato a:

XXXXX XXXXXXXX, xxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxx

In data 28 aprile 2017 ho avvisato il creditore procedente via pec, come richiesto dall'incarico, dell'avvio delle operazioni di raccolta dati.

Contestualmente invio richiesta via PEC all'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma (sia all'email riservata agli uffici pubblici che a quella per tutti gli altri) per avere conferma della residenza del pignorato.



Dopo circa 30 giorni ricevevo riscontro solo dall'ufficio riservato agli enti pubblici, in cui mi si comunicava che loro non erano titolati a rispondermi. L'altro ufficio a oggi non ha ancora risposto.

In data 28 aprile 2017 spedivo la raccomandata con l'informazione della data stabilita per l'accesso, fissato per il 12 maggio 2017 alle ore 9:30.

Nella data stabilita mi recavo nell'alloggio, ma al citofono rispondeva una signora che negava l'esistenza in loco del signor XXXXXXX.

Nel contempo ricevevo informazione dal Comune di Genova sui residenti nell'alloggio e inviavo raccomandata al capofamiglia residente. La raccomandata veniva restituita al mittente, e allora chiedevo autorizzazione all'accesso forzoso.

Il Giudice Esecutore, autorizzandomi, nominava custode la Sovemo, tramite i quali potevo accedere all'alloggio.

In tale occasione risultava che il conduttore dell'alloggio non aveva mai ricevuto la raccomandata, forse in quanto il nome non è sul citofono.

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 quarto dell'edificio di Via



Stefania Moro 47 ed è contraddistinto dal numero interno 29.

Confina a Nord-est con distacco, a Sud-est con interno 30 dello stesso civico, a Sud-ovest e a Nord-ovest con interno 28 stesso civico.

I dati catastali sono:

Sez. GED, Fg. 38, Part. 588, Sub 29, Cat. A/3, Cl. 3, 5 vani, rendita € 710,13

2. una sommaria descrizione del bene;

L'alloggio fa parte di un edificio di grossa dimensione costruito nel 1959, dotato di ascensore e si trova al quarto piano. Vi si accede attraverso il portone che si apre su un tratto privato di via Stefanina Moro, e al portone si accede tramite una scala, dove un'altra scala porta al piano terra su cui si trova l'accesso all'ascensore. Pertanto è di difficilissimo accesso ai portatori di handicap o comunque a persone con mobilità ridotta.

L'altezza interna è di cm 300.

L'alloggio è distribuito da un lungo corridoio, in fondo al quale si accede a tre stanze, alla cucina e al bagno.

Tutte e tre le stanze hanno un poggiolo.

Porte

La porta di ingresso è ad un'anta, in legno, con due serrature esterne.

Le porte interne sono in legno laccato bianco, decorate.

Finestre e tapparelle

Le finestre sono in metallo con doppio vetro; l'oscuramento è ottenuto con tapparelle in legno.

Pavimenti



I pavimenti sono in graniglia alla genovese, di colori diversi, ad esclusione di quello del bagno e della cucina che sono in piastrelle ceramiche.

Pareti

Le pareti sono intonacate e pitturate.

Impianti

L'alloggio dispone di elettricità, acqua corrente, scarichi fognari, telefono, riscaldamento centralizzato con contabilizzazione del calore, acqua calda sanitaria prodotta con boiler a gas.

Valutazione

L'alloggio è in buona condizione di conservazione, a parte una vistosa macchia di muffa nel soffitto del bagno, dovuta più probabilmente a condensa che a infiltrazioni. L'immobile è situato a Marassi, in Via Stefanina Moro, una ripida strada che si diparte da Via Fereggiano, in zona ad altissima densità abitativa e con pochi posti auto liberi; i valori OMI 2° semestre 2016 per la zona C03 semicentrale/MARASSI TU.M (C.SO SARDEGNA-V.ROBINO-C.SO DE STEFANIS-C.SP GALLIERA-V.LE BRACELLI) indicano per le abitazioni economiche (quale quella pignorata, cat. A/3) un minimo di € 1.200,00 e massimo di € 1.700,00 al metro quadrato, mentre i valori di mercato rilevati dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari danno un valore variabile da € 1.051,00 a € 1.557,00 al metro quadrato.

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: $96 \text{ mq} + 12 \text{ mq} * 30\% = 96 \text{ mq} + 4 \text{ mq} = 100 \text{ mq}$

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, della posizione, vicina



alla fermata bus, della pericolosità da inondazione della zona, che non interessa l'immobile in questione ma incide sulla viabilità, della assoluta carenza di parcheggi, valuto il valore di riferimento in 1.000,00 €/mq

Pertanto il valore commerciale sarà di

$$100 \text{ mq} * 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 100.000,00$$

Il valore di asta potrà essere posto ad € 95.000,00 comprensivo della riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

3. L'immobile è intestato a:

XXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- 1) il condominio è proprietario della strada che da via Stefanina Moro conduce all'edificio;
- 2) l'importo delle spese ordinarie a preventivo 2017/18 ammonta ad € 1.901,31;
- 3) la recente assemblea condominiale ha deliberato spese straordinarie per il ripristino di alcune strutture site nei box per un totale preventivo di circa € 40.000,00. La spesa deve ancora essere suddivisa tra i condomini;
- 4) oltre all'anzidetto importo a preventivo, l'esecutato è debitore nei confronti del condominio di € 1.907,02 per l'esercizio ordinario 2015/16, di € 2.151,37 per l'esercizio ordinario 2016/17 ed € 989,02 per spese straordinarie di adeguamento impianto termico;
- 5) per precedenti spese condominiali non pagate è stato pignorato 1/5 dello stipendio e il prelievo è in corso.



4. L'immobile è occupato, in quanto locato ad € 6.600,00 all'anno, a inquilino che vi risiede con la famiglia, in forza di contratto di affitto stipulato il 29 gennaio 2013 e registrato al quale è apposta marca dell'Agenzia delle Entrate datata 14/12/2012 e timbro dell'Agenzia delle Entrate di Genova datato 29/1/2013 n° 2045.

Il contratto vale dal 1° gennaio 2013 al 31 dicembre 2016, con rinnovo automatico per altri 4 anni, e pertanto non essendo data disdetta da nessuno dei due contraenti è valido fino al 31 dicembre 2020.

5. 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 9/4/2008 Reg. Generale 12.185 Reg. Particolare 2.460, Ipoteca volontaria - a favore UNICREDIT banca per la Casa spa, a carico di XXXXXXX XXXXX e di XXXXXXX xxxx, nato a xxxxxx, quale debitore non datore di ipoteca;

TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE CONTRO - Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 2/2/2017 Rep. 12.845- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; Soggetto A FAVORE Unicredit spa, a carico XXXXXXX XXXXX



6. 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;

non risultano pratiche edilizie per l'interno in oggetto;

2) L'esistenza di condoni edilizi;

non risultano condoni edilizi per l'edificio e per l'interno in oggetto;

3) Se sia stato rilasciato certificato di agibilità.

È stato rilasciato certificato di abitabilità n. 3553 del 22/10/1959.

7. L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 139,11 kWh/mq anno.

Quindi l'immobile è attualmente in Classe G.

L'Attestato di Prestazione Energetica n° 44999 del 14/12/2012 è stato redatto dal Geom. Alessandro Bosio # 2928 e gli estremi sono riportati nel contratto d'affitto..

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 agli avvocati dei procedenti per Posta Elettronica Certificata e e all'esecutato per posta ordinaria.



Relazione peritale relativa al procedimento 24/2017

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

Genova, 10 settembre 2017

Dr Architetto Roberto Cipriani

Depositato telematicamente e firmato digitalmente

pagina 11 di 12



ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica con localizzazione dell'immobile;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Rilievo;
- 4) Certificato di abitabilità;
- 5) Valori OMI;
- 6) Valori Osservatorio Quotazioni Immobiliari;
- 7) Contratto di affitto;
- 8) Validità APE;
- 9) Comunicazione Amministratore su situazione versamenti rate pregresse.

