TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ing. Marco Gavagnin
Corte Lambruschini Torre A
Piazza Borgo Pila, 40/39
16129 Genova
t 0103020527
c 3471060348
f 0100962199
info@marcogavagnin.eu
marco.gavagnin@ingpec.eu

SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. - Dott. Daniele Bianchi

C.T.U. - Ing. Marco Gavagnin

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 117/2017

PROMOSSA DA CONTRO

Legale: Avv.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (R.G.E. 117/2017) è sita a Genova San Martino in Via Antonio Cei, 47/16 scala sinistra.

Il sottoscritto Marco Gavagnin, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova con numero 8758A e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale con numero 3112, è stato nominato C.T.U. per il procedimento in epigrafe all'udienza del 20 aprile 2017, ricevendo incarico dal Giudice, Dottor Daniele Bianchi, di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio (allegato 1) e di rispondere ai quesiti riportati nel verbale d'udienza (allegato 2). In data 10 maggio 2017 lo scrivente ha prestato giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova (allegato 3).

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd9615e92c834306f347e4261a37cb

2. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 12 maggio 2017 mi sono recato all'ufficio anagrafe del Comune di Genova per ritirare il Certificato di Residenza del debitore

(allegato 4).

In data 15 maggio 2017 ho provveduto a comunicare a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento al debitore presso la sua residenza e a mezzo posta elettronica certificata all'Avv. , rappresentante il creditore che avrei dato inizio alle operazioni peritali alle ore 9:30 del giorno 30 maggio 2017 presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (allegato 5).

Alla stessa data, tramite il portale decretiabitabilita.comune.genova.it ho verificato la presenza di eventuali Certificati di Agibilità (allegato 6).

Nella stessa data ho verificato la presenza di pratiche urbanistiche tramite il portale del Comune di Genova.

In data 30 maggio 2017, come stabilito, pur non avendo ricevuto l'avviso di ricevimento della lettera raccomandata, mi sono recato presso l'unità oggetto d'esecuzione senza però riuscirvi ad accedere.

In data 31 maggio 2017 il sottoscritto ha provveduto a comunicare a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento al debitore

› presso la sua residenza e a mezzo posta elettronica certificata all'Avv.

rappresentante il creditore

che avrei riprovato a dare inizio alle operazioni peritali alle ore 9.30 del giorno 15 giugno 2017 presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (allegato 7).

In data 15 giugno 2017 alle ore 9.30, come stabilito, pur non avendo ricevuto l'avviso di ricevimento della lettera raccomandata, il sottoscritto si è recato

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

presso l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione trovandosi in situazione analoga al precedente sopralluogo.

In data 15 giugno 2017 il sottoscritto, essendo tornate al mittente le lettere raccomandare di cui sopra, ha presentato al G.E. istanza di accesso forzoso (allegato 8) che è stata da Questi accolta nominando in data 2 gennaio 2018 la So.Ve.Mo. S.r.l. custode giudiziario dell'immobile (allegato 9).

Alla stessa data il sottoscritto, non avendo potuto accedere all'immobile, ha presentato al G.E. istanza di proroga del termine per il deposito della Relazione di 60 giorni dalla data d'esecuzione del sopralluogo (allegato 10) che è stata da Questi accolta in data 29 giugno 2017 (allegato 11).

In data 11 gennaio 2018 ho procurato tramite il portale ctuliguria.visura.it l'ispezione ipotecaria (allegato 12).

In data 12 gennaio 2018 mi sono recato presso il Catasto di Genova ed ho prelevato la planimetria catastale dell'Unità Immobiliare (allegato 13).

In data 18 gennaio 2018 ho procurato tramite il portale ctuliguria.visura.it la visura catastale storica dell'immobile oggetto di perizia (allegato 14), ho procurato tramite il portale ctuliguria.visura.it l'estratto di mappa del Catasto Terreni (allegato 15) e ho procurato tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato presenti nella banca dati della stessa Agenzia (allegato 16).

Alla stessa data, tramite il portale del Comune di Genova ho formulato istanza di visura del progetto costruttivo del palazzo di Via Antonio Cei, 47 (611/57), che ho visionato in data 9 febbraio 2018, ritirando la copia della documentazione d'interesse in data 13 febbraio 2018 (allegato 17).

In data 1 febbraio 2018, grazie alla mediazione del Custode Giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l. ho potuto effettuare il sopralluogo presso l'unità immobiliare

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd60615d62c8343cef347a4261a37bb

oggetto d'esecuzione e lo stesso Custode ha redatto un Processo Verbale di ricognizione (allegato 18). L'accesso all'unità immobiliare è stato effettuato con la collaborazione

Durante il corso del sopralluogo ho effettuato un rilievo dell'appartamento che ho successivamente restituito graficamente (allegato 19) e ho effettuato una campagna fotografica relativa all'unità immobiliare e al Condominio di cui fa parte (allegato 20).

In data 5 febbraio 2018 ho contattato l'Amministratore del Condominio di Via Cei, 47 al fine di ottenere informazioni in merito alle eventuali pendenze verso lo stesso da parte della Debitrice. L'Amministratore in data 14 febbraio 2018 mi ha trasmesso una tabella riassuntiva della situazione dei versamenti dell'esecutato (allegato 21).

3. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Sulla base dell'analisi della documentazione presente nel Fascicolo, della documentazione e delle informazioni reperite nel sopralluogo e presso gli Uffici Pubblici e Privati summenzionati, il sottoscritto C.T.U. fornisce le seguenti risposte ai quesiti del giudice:

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;

La documentazione risulta completa.

c) faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

c1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in epigrafe è un appartamento sito a Genova San Martino in Via Antonio Cei, 47/16 scala sn. (vedi

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50815e82c8343caf347a4261a37bb

planimetria allegato 19 e campagna fotografica allegato 20) ed è contraddistinto al N.C.E.U. alla sezione GED, foglio 46 particella 389, subalterno 67, zona censuaria 1, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 781,14. L'unità immobiliare è sita al piano quinto dell'immobile e confina a Nord/Nord-Ovest con altra U.I. del civico 47 di Via Antonio Cei, a Est/Nord-Est con verde privato, a Sud/Sud-Ovest con altra U.I. distacco verso altro edificio, a Sud/Sud-Est in parte con cavedio e in parte con altra U.I. del civico 47 di Via Antonio Cei, a Ovest/Sud-Ovest in parte con il vano scala e in parte con il cavedio.

c2) una sommaria descrizione del bene.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (costruito intorno al 1957) presenta una struttura a telaio di travi e pilastri in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura e sorge nella zona di San Martino. Il piano terreno del palazzo è adibito a box ed appartamenti, mentre dal piano primo al piano ottavo sono presenti appartamenti.

L'edificio, di tipo civile e privo di alcun pregio architettonico o artistico, si trova in una zona ricca di servizi; sono infatti presenti nel raggio di poche centinaia di metri: negozi (abbigliamento, alimentari, bar, supermercato, tabacchino, farmacie), fermate di mezzi pubblici, farmacie, l'ospedale "San Martino" e luoghi di culto; la zona presenta parcheggi pubblici liberi in numero insufficiente rispetto alla richiesta.

L'accesso al vano scala avviene attraverso un portoncino metallico vetrato; il vano scale è in buone condizioni manutentive e dotato di ascensori e l'immobile presenta due scale distinte ciascuna con ascensore.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa 94 mq, cui sommano 4,3 mq di terrazzi. Dall'analisi dei materiali e delle finiture in opera si desume che

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

l'appartamento, al quale si accede tramite una porta in legno, ha subito ristrutturazioni. Dal punto di vista distributivo l'unità immobiliare presenta un ingresso (di circa 10 mq al netto dei muri) e un corridoio (di circa 9 mq al netto dei muri) dal quale si accede a tutti i locali. L'appartamento è composto da una cucina di circa 11 mq netti, da un soggiorno di circa 16 mq netti, da 2 camere rispettivamente delle dimensioni di circa 13 mq e 18 mq, da un bagno di circa 5 mq e da un piccolo ripostiglio di circa 1 mq. L'appartamento è dotato di 1 terrazzo (di totali 4 mq circa, come detto) che espone verso il verde privato in direzione est/nord-est insieme alle due camere e al soggiorno, mentre il bagno e la cucina si affacciano verso il cavedio.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle, tranne nelle due camere dove è presente una pavimentazione in graniglia alla genovese; le tramezzature interne sono in laterizio e intonacate; le pareti di bagno e cucina presentano rivestimenti in piastrelle. Le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono tutti in legno e vetro singolo, muniti di tapparelle in plastica. Tutte le finiture interne sono di tipo civile.

L'appartamento è dotato di riscaldamento centralizzato a pavimento ed è presente una calderina a gas per l'acqua calda sanitaria.

c3) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

Il bene attualmente è interamente di proprietà del

dal 11 aprile 2005. Il precedente proprietario era S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.R.L. dal 21 novembre 2002; mentre dal 30 giugno 1987 (data della costituzione dell'impianto meccanografico dell'Agenzia del Territorio) il proprietario era l'"Istituto di Provvidenza e di Assistenza dei Dirigenti di Aziende Industriali".

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c6343caf347a4261a37bb

Si segnala che nella Visura Catastale Storica (allegato 14) è stato riscontrato un errore di toponomastica: risulta infatti indicato l'indirizzo "Via Fratelli Canale, 16S" in luogo di "Via Antonio Cei, 47/16 scala sinistra".

c4) lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

Il bene, al momento del sopralluogo, era occupato dal Debitore.

c5) 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 eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

E' stata riscontrata la presenza di una pendenza nei confronti del Condominio di € 5.232,05 (allegato 21).

c6) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dall'ispezione ipotecaria, effettuata per Immobile, non sono state riscontrate le seguenti formalità (allegato 12):

c7) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2015), l'edificio si trova in zona AR-UR (Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale). La residenza è funzione ammessa dal PUC per tale zona.

L'immobile risulta difforme rispetto al progetto costruttivo dell'immobile e non risultano depositate pratiche successive. Rispetto al progetto costruttivo risultano eseguite opere interne senza titolo.

Confrontando la più recente planimetria depositata presso il Catasto di Genova (del novembre 1959) con lo Stato di fatto, risultano le stesse difformità sopra evidenziate.

L'unità immobiliare non risulta pertanto regolare dal punto di vista urbanistico.

Per regolarizzare tali difformità occorre depositare una "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata" tardiva con sanzione pari a € 1.000,00 e depositare la variazione catastale.

Come detto è stato riscontrato un errore di toponomastica: risulta infatti indicato l'indirizzo "Via Fratelli Canale, 16S" in luogo di "Via Antonio Cei, 47/16 scala sinistra". Per correggere tale errore è possibile depositare una semplice istanza all'Agenzia del Territorio.

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica anzitutto 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;

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

L'unità immobiliare è interamente di proprietà del Debitore Repetto Alessandro.

c8) rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica;

Lo scrivente ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n. 6160 del 15 febbraio 2018 relativo all'immobile oggetto di stima (allegato 22).

b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (allegato 16) per abitazioni civili riporta i seguenti valori: minimo €/mq 1.850,00, massimo €/mq 2.700,00 calcolati sulla superficie lorda; mentre per le abitazioni economiche riporta i seguenti valori: minimo €/mq 1250,00, massimo €/mq 1.850,00 calcolati sulla superficie lorda. In considerazione dello stato di conservazione del bene e dell'attuale crisi del mercato, lo scrivente ritiene che il valore a metro quadrato dell'unità immobiliare possa attestarsi intorno al minimo di quelli proposti dall'O.M.I. per abitazioni di tipo economico (sebbene l'immobile sia inquadrabile in una categoria intermedia tra quelli di tipo economico e quelli civili) e pertanto pari ad €/mq 1.300,00.

Procedendo invece con una stima comparativa, a seguito di un confronto con tre Agenzie Immobiliari site nei pressi dell'immobile da stimare, questo è paragonabile ai seguenti in vendita:

1. Appartamento in via Fratelli Canale (Immobiliare Battolla). Importo richiesto € 145.000, superficie 102 mq. Valore a metro quadrato: 1.420,00 €/mq.
2. Appartamento in Antonio Cei (Immobiliare Sicasa). Importo richiesto € 99.000, superficie 70 mq. Valore a metro quadrato: 1.415,00 €/mq.

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343ca0347a4261a37bb

3. Appartamento in via Antonio Cei (Immobiliare Doria). Importo richiesto € 163.000, superficie 120 mq. Valore a metro quadrato: 1.360,00 €/mq.

La media dei valori a metro quadro è di 1.400,00 €/mq che, trattandosi del valore di richiesta deve, a parere dello scrivente, essere ridotto del 10% per ottenere il prezzo di compravendita di 1.260,00 €/mq.

La media tra i due valori ottenuti con i due metodi (€ 1.300,00 e € 1.260,00) verrà presa come valore di stima. Moltiplicando tale valore per la superficie lorda (94 mq di appartamento con incidenza del 100% e 4,3 mq di terrazzi con incidenza del 25%) si ottiene il valore € 121.700,00.

A tale valore devono essere sottratti i costi necessari a regolarizzare l'unità immobiliare (stimati in circa € 2.500,00 comprensivi della sanzione di € 1.000,00) e le pendenze nei confronti del Condominio (circa di € 5.200,00) ottenendo l'importo arrotondato di € 114.000,00.

Al fine di incentivare l'asta lo scrivente ritiene infine opportuno applicare una riduzione del 15% del valore dell'immobile ottenendo l'importo da porre a base d'asta pari ad **€ 97.000,00 (euro novantasettemila/00)**.

4. CONCLUSIONI

In conclusione lo scrivente C.T.U. Ing. Marco Gavagnin ritiene di aver esaustivamente dato risposta ai quesiti posti dal Giudice e, pertanto, di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco Gavagnin

Genova, 15 febbraio 2018

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd6b615e92c8343cef347a4261a37b0