

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Sezione 07

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.: 157 / 2011

Giudice: **Dr.ssa Daniela CANEPA**

Esperto nominato: **Geom. Claudio Messina**

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

COND. VIA A. CENTURIONE CIV. 13 (GE) - Creditore procedente

contro

- Debitore esecutato

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

INDICE

A)	RISPOSTE AI QUESITI	3
A.1)	"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;....."	3
A.2.)	"Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali"	3
A.3.)	"Descrizione del bene"	4
A.4)	"... lo stato di possesso del bene ..."	5
A.5)	"...la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ..."	5
A.6)	"...l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente"	6
A.7)	"...l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"	7
B)	"STIMA DEL VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE DEGLI IMMOBILI"	7



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 precedente 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 precedente, 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.

A) RISPOSTE AI QUESITI

A.1) "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 documentazione ipocatastale ritirata dal sottoscritto, mancava solo la planimetria catastale dell'immobile, documento che il sottoscritto ha reperito autonomamente.

A.2.) "Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali"

Oggetto di stima è la piena proprietà dell'immobile indicato nell'istanza di vendita immobiliare, presente nel fascicolo agli atti, costituito dall'alloggio sito in Via A. Centurione 13/5 a Genova.

L'U.I. in questione risulta essere iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione GEC, foglio 11, mappale 153, sub. 30, Cat. A/3, cl. 3, vani 4,5 (cfr. visura catastale allegata sub. "A"),

Come descritto nell'atto di acquisto (qui all. "B") l'alloggio, posto al piano primo, è formato da ingresso, cucinino-tinello, due camere, bagno, disimpegno e un balcone.

L'alloggio confina con: pianerottolo e vano scala, appartamento int. 6, muri perimetrali su distacchi ed appartamento int. 4.

Tale immobile, di proprietà esclusiva dell'esecutato, al momento del sopralluogo operato in data 27/10/2011, risultava occupato dal medesimo e dalla sua famiglia.

A.3.) "Descrizione del bene" – cfr. fotografie qui allegate sub. "I".

L'immobile è situato nel quartiere del Lagaccio, nel Municipio 1 (Centro est); si tratta del quartiere più occidentale dell'unità municipale ed è situato lungo la valle del rivo omonimo, alle spalle della Stazione Marittima e della Stazione Ferroviaria di Genova Principe.

La costruzione dell'edificio in cui è inserito l'alloggio risale alla prima metà degli anni '20 del 1900, già realizzato con struttura portante in cemento armato.

Il fabbricato, privo di ascensore, si erge per cinque piani fuori terra.

Lo stato di conservazione dell'edificio, come visibile nelle foto qui allegate è discreto, con prospetti in sufficiente stato manutentivo e vano scala in buono stato.

L'alloggio si affaccia a ovest e a sud su due distacchi con i caseggiati limitrofi, non godendo pertanto né di vista e né di particolare irraggiamento solare (v. foto allegate); l'affaccio ad ovest è verso il muraglione di sostegno del civico posto a monte (vedere foto satellitare di google maps qui all. "C").

Lo stato di conservazione dell'alloggio è più che decoroso (come visibile nelle fotografie allegate), tenuto peraltro conto che il medesimo è stato danneggiato da un incendio verificatosi verso la fine del 2008 (così ha riferito la moglie dell'esecutato), tracce del quale sono ancora visibili nelle foto n. 15 e 18.

Pareti e soffitti sono tinteggiati, le finestre sono in legno così come le persiane (queste ultime bisognose di manutenzione), l'impianto di riscaldamento (autonomo) è alimentato da calderina a gas metano collocata nella ex cucina (ora cameretta) che è fornita di due prese d'aria, una di aspirazione (dalla canna fumaria) e una di scarico (in facciata); i termosifoni sono in alluminio.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; l'alloggio è dotato di citofono, di impianto TV centralizzato e di impianto elettrico sottotraccia, sfilabile e dotato di interruttore salvavita a valle del contatore.

L'impianto di adduzione dell'acqua si compone di un serbatoio situato nel mezzanino ricavato sopra il bagno (locale con altezza netta pari a mt. 2,36) ed è dotato

di autoclave.

Il bagno è dotato di piatto doccia, lavello, bidè e vaso igienico con cassetta di cacciata esterna.

A.4) "... lo stato di possesso del bene ..."

Come detto, al momento del sopralluogo l'alloggio oggetto di pignoramento risultava occupato dalla famiglia dell'esecutato (moglie e figlio).

A.5) "...la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ..."

Dalle ricerche effettuate sul portale del Settore di Edilizia Privata del Comune di Genova, lo scrivente ha appreso che l'edificio in questione è stato realizzato a seguito di progetto edilizio datato 1913.

La visione di documenti così vecchi è possibile presso l'Archivio di Stato, Ufficio presso il quale lo scrivente ha operato la visura del progetto, scattando la fotografia qui allegata sub. "D" che riproduce uno stralcio del grafico visionato.

Dalla visione dei disegni, si rileva che lo stato dei luoghi (conforme alla planimetria catastale attualmente depositata, cfr. all. "E") risulta difforme dal progetto originario. In verità parrebbe sussistere anche l'illegittima realizzazione del poggiolo, ma tale differenza pare dovuta a una rappresentazione grafica volutamente ristretta agli interni poiché nessun poggiolo è rappresentato nelle planimetrie, mentre dalla visione dell'edificio (v. foto) l'impressione è che i poggioli siano nati col medesimo.

Peraltro lo scrivente ha accertato che non sono mai stati presentati progetti di modifica presso il Settore di edilizia Privata e né presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova, mentre la planimetria presente in Catasto risulta frutto di una variazione presentata il 03/10/2005; poiché l'atto di compravendita porta la data del 19/10/2005, se ne deduce che le modifiche rilevate sono antecedenti alla data dell'atto.

Se, come allo scrivente risulta, non sono stati presentati progetti edilizi per le opere realizzate, se tali opere sono state realizzate prima della stipula dell'atto del 2005 e se tali opere non sono state realizzate prima del 1942 (data precedentemente alla quale tutti gli abusi edilizi sono sanati d'Ufficio), l'atto del 2005 risulterebbe inficiato da una dichiarazione falsa che potrebbe addirittura prevederne l'impugnazione.

Tralasciando ciò, per concludere, si può affermare che l'immobile in esame risulta gravato da una condizione di difformità edilizia rispetto ai progetti approvati.

In particolare si rilevano le seguenti irregolarità:

- eliminazione della cucina;
- creazione di angolo cottura nella camera d'angolo;
- realizzazione di cameretta nell'ex cucina (ma di dimensioni ridotte).

Anche il controsoffitto realizzato nel bagnetto risulta non regolamentare poiché collocato a 2,36 mt. di altezza, anziché ad almeno 2,40 mt.

Per sanare la situazione vi sono due possibilità: la prima comporterebbe la presentazione di un progetto di sanatoria per ottenere il permesso di mantenimento per le opere abusive realizzate, mentre la seconda, in caso di diniego del progetto citato, dovrebbe giocoforza prevedere la rimessa in pristino dei luoghi.

In merito alla sanabilità delle opere realizzate occorre operare alcune considerazioni.

La cameretta realizzata non ha le dimensioni minime richieste e pertanto non ha i requisiti di vivibilità, potendo essere quindi usata solo come locale accessorio (dispensa, stileria, locale armadi, ecc.).

Lo scarico dei fumi di cottura della cucina andrebbe collegato alla vecchia colonna dei camini (ora utilizzata dalla calderina), anche se i recenti Regolamenti Edilizi consentono deroghe a tale prescrizione, mediante utilizzo di cappe autofiltranti di adeguata potenza.

Lo scrivente ritiene che la valutazione di tali necessità operative si possa quantificare allo stato attuale in un **minor valore** dell'immobile pari ad **€ 15.000,00**, che rappresenta il maggior costo preventivabile (rimessa in pristino) fra quelli derivanti dalle due ipotesi sopra esposte (ottenimento di sanatoria edilizia o rimessa in pristino dei luoghi).

Per quanta riguarda il **certificato di agibilità** si rileva che l'assenza del medesimo è giustificata dalla data di costruzione dell'edificio, antecedente quella dell'entrata in vigore della norma che prevede il rilascio di tale documento.

A.6) "...l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente"

L'immobile non risulta direttamente gravato da alcun vincolo o servitù (cfr. atto qui allegato sub. "B"), mentre l'edificio risulta ricompreso in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939), con le limitazioni che ne conseguono (cfr. all. "F").

A.7) "...l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"

Come riscontrabile nell'ispezione ipotecaria qui allegata (cfr. sub. "G"), in capo all'immobile oggetto di accertamento, risultano registrate le seguenti formalità:

- | | | | |
|----|------------|--------------|-----------------------|
| 1) | 26/10/2005 | trascrizione | compravendita |
| 2) | 26/10/2005 | iscrizione | ipoteca per mutuo |
| 3) | 09/03/2011 | trascrizione | pignoramento immobile |

Tale elenco contiene la nota di iscrizione del 02/10/2005, presente nel fascicolo, leggendo la quale (v. all. "H") si evincono i particolari dell'ipoteca (per rilascio di mutuo bancario) a favore della Banca Popolare di Novara SpA.

B) "STIMA DEL VALORE DI PRONTA LIQUIDAZIONE DEGLI IMMOBILI"

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, verrà presa in considerazione la relativa superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali sino a 40 cm. di spessore, delle tramezze interne, di metà dei muri di confine, della superficie ragguagliata del poggiolo) ed il più probabile valore di mercato attribuibile ad immobili simili nella zona.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a circa **74 mq.**

Attribuendo all'alloggio il valore unitario di **€/mq 1.700,00** (che pare in linea con le valutazioni correnti per immobili simili in questa zona), si ottiene un valore di € 125.800,00, dal quale occorre però dedurre il minor valore di € 15.000,00 per i costi stimati per la regolarizzazione edilizia, così ottenendo il **valore del bene in pronta liquidazione** che lo scrivente ritiene possa indicarsi in €

€ 110.000,00 (Centodiecimila/00).

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

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

Genova, 24/05/2012


 L'ESPERTO NOMINATO
 (Geom. Claudio MESSINA)