

TRIBUNALE DI GENOVA

VII Sezione Civile

Ill.mo Giudice Presidente Dottor Vincenzo Basoli

Creditore procedente: Condominio di via Francesco Rolla, 24

Debitore esecutato: ██████████ a

R.E. n. 962/2011

C.T.U. Arch. Roberto Capra

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA.

PREMESSE.

All'udienza del 4/5/2012 il sottoscritto Arch. Roberto Capra veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare sopra indicato.

QUESTITO PERITALE E RISPOSTE DEL C.T.U.

Dopo il giuramento di rito il Signor Giudice ha posto all'esperto il quesito di seguito richiamato in grassetto accanto ai giusti riscontri:

a) "Verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei":

Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. si constata che sono allegati al ricorso i seguenti documenti:

- Estratto del catasto;
- Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si acquisisce invece dallo studio notarile Dr. Aurelio Morello:

• copia del titolo di provenienza del bene al debitore (allegato rif.

a).

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 procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:

In data 7/5/2012 lo scrivente ha avvisato la debitrice Sig.ra Dragotta Maria a mezzo raccomandata r.r. circa l’inizio delle operazioni peritali, fissato il giorno 22/5/2012 presso l’immobile oggetto di procedura esecutiva. Nello stesso giorno il C.T.U. provvedeva ad avvisare anche il creditore procedente (allegato rif. b)

Nella data fissata, presente l’esecutata, è stato effettuato dal sottoscritto il sopralluogo, durante il quale sono stati acquisiti diversi rilievi fotografici. (allegati rif. c2) ed è stata verificata la conformità edilizia ed urbanistica del bene.

Il C.T.U. inoltre ha eseguito gli accertamenti dovuti, direttamente o attraverso connessione telematica, presso:

- Agenzia del Territorio al fine di ottenere la planimetria e la visura catastale dell’immobile (allegati rif. c1).

- Comune di Genova, ufficio anagrafe, al fine di dimostrare l’assenza di acquisti mortis causa non trascritti o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, ottenendo lo stato di famiglia ed il certificato di residenza della Sig.ra Dragotta Maria dai quali risulta

che la stessa è residente in via Francesco Rolla n. 24 ed in vita,
(allegato rif. c4).

- Amministratore condominiale, allo scopo di ricercare formalità,
vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sul bene, ovvero in
particolar modo estratto conto spese condominiali insolute nell'anno
in corso e precedente non inserite negli atti di causa; dell'indagine
risultano pendenze arretrate pari ad €. 3.052,76 a carico dell'
esecutata (allegato rif. c4).

- Agenzia del Territorio al fine di effettuare una verifica della
documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente ed
intervenuti, riscontrando a carico degli esecutati le formalità
riportate nell'allegato qui unito (allegati rif. c5).

- Comune di Genova, ufficio visure ed archivio, al fine di verificare la
regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della
dichiarazione di agibilità. Sono state riprodotti il Decreto del
Sindaco, estratti degli elaborati grafici ed il Decreto di agibilità
(allegati rif. c6).

Inoltre, ai fini della stima dell'immobile oggetto di procedura esecutiva
sono stati analizzati i seguenti atti ed indagini:

- Atto di provenienza.

- Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del
Territorio, anno 2011, 2° semestre nel quale si fornisce quotazione
immobiliare nel Comune di Genova, zona periferica Cornigliano
Tu.B (P.zza Massena, via Cervetto, via San Giovanni D'Acri
(allegato rif. b).

procedura esecutiva fa parte di un complesso immobiliare che si sviluppa tra la via Nostra Signora di Lourdes e la via Francesco Rolla. Il palazzo, ove è collocato l'appartamento esecutato, è formato da sei piani fuori terra (allegati rif. c2 foto n. 1, 2); l'ingresso pedonale (allegati rif. c2 foto n. 3) si colloca in prossimità del parcheggio attiguo in direzione ovest.

L'alloggio in perizia è collocato al piano terra. Vi si giunge in piano, direttamente dall'ingresso pedonale percorrendo un disimpegno di distribuzione.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione intensiva tipica degli anni cinquanta, con inserimento successivo di impianto ascensore (allegati rif. allegato c2 foto n. 4).

L'alloggio del quale si tratta (allegati rif. c2 foto n. 7, 8) è costituito da ingresso su corridoio di distribuzione laterale, camera matrimoniale, cucina abitabile, bagno, seconda camera da letto (allegati rif. c2 foto n. 5, 6, 9, 10, 11, 12).

Tipologie e materiali di finitura delle parti comuni sono le seguenti:

- facciata esterna intonacata e dipinta;
- porte, ingresso pedonale in alluminio con vetri antisfondamento;
- scale in marmo con pianerottoli in marmette composte, parapetto in ferro e corrimano in legno;
- tetto non visibile;

Tipologie e materiali di finitura dell'appartamento esecutato:

- porta di ingresso blindata in legno tinta noce;
- porte interne in legno tinta noce;

- serramenti in alluminio anodizzato con vetro semplice;
- pavimentazione in ceramica di diversi colori;
- rivestimento in bagno e cucina in ceramica;
- muri rifiniti in intonaco al civile e tinteggiati;
- sistemi oscuranti solo in camera matrimoniale costituiti da persiane in legno;
- davanzali finestre in marmo;
- riscaldamento ed acqua calda autonomi generati da caldaia in cucina, radiatori in ghisa;
- impianto gas-metano in cucina;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
- contatori interni.

Stato di conservazione:

- l'appartamento si trova in discreto stato di conservazione, essendo stato oggetto di restauro non recente con sostituzione della pavimentazione e rivestimenti, dei serramenti interni, degli impianti; il palazzo conserva i materiali e le finiture dell'epoca costruttiva.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile:

- residenziale.

Superficie catastale calcolata: mq. 62,23.

3. "Lo stato di possesso dell'immobile 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".

Dalle indagini peritali l'appartamento risulta adibito a residenza principale dell'esecutata e della propria famiglia.

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 limitazione d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc);**

Dalle indagini effettuate e dalla documentazione raccolta presso il Comune di Genova, Ufficio Visure ed Ufficio Anagrafe, Agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare, Amministratore condominiale, esaminando altresì l'atto di provenienza non vi sono vincoli od altri oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, fatto salvo:

- **pendenze arretrate per spese condominiali relative all'anno in corso e precedente pari ad €. 3.502,76.**

5. "L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno

cancellati e che comunque risulteranno non opponibili

all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- Le iscrizioni ipotecarie;

- Iscrizione contro del 24/3/2007: registro particolare 3154, registro generale 12755, pubblico ufficiale Morello Aurelio repertorio 12715 del 16/3/2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione del contro 8/2/2012: registro particolare 3654, registro generale 4591, pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari repertorio 10791/2011 del 28/11/2011 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

6. “La verifica della regolarità edilizia ed 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.

Agli atti del Comune di Genova è stata rintracciato: Decreto del Sindaco n. 2345 del 20/12/1950 con relativi elaborati grafici dei quali si è estratto copia in stralcio; Decreto di abitabilità del 27/12/1951 n. 2572. Tutti relativi alla ricostruzione del fabbricato.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la piena regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

La costruzione è iniziata prima del 1/9/1967.

Trattandosi di area edificata non è stato prodotto il certificato di

destinazione urbanistica.

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.

Il bene non è divisibile.

e. “ provveda infine a redigere (ove sia abilitato) la certificazione energetica dell’immobile o ad acquisirla affidando incarico a soggetto abilitato.

Risultato assente è stato redatto ed allegato l’attestato di certificazione energetica (allegato rif. e).

Si ritiene infine con la presente relazione che si compone di n. 10 pagine, allegati qui di seguito descritti, di aver assolto l’incarico ricevuto, restando a disposizione dell’ill.mo Signor Giudice istruttore per qualsiasi chiarimento.

La medesima relazione ed i suoi allegati, dopo inserimento informatico nel P.C.T. viene depositata nella cancelleria della VII sezione civile del Tribunale di Genova.

Milano, 11 Giugno 2012.

Il C.T.U. Arch. Roberto Capra

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- atto di provenienza del bene al debitore (rif. a);

- copia delle comunicazioni al debitore ed al creditore procedente di inizio delle operazioni peritali inviate a mezzo raccomandata e dei relativi avvisi di ricevimento (rif. b);
- estratto Banca dati Agenzia del Territorio 2/2011 (rif. b);
- planimetria catastale e visura dell'immobile (rif. c1);
- n. 12 fotografie interne ed esterne del bene (rif. c2);
- comunicazione dell'Amministratore condominiale circa le pendenze arretrate gravanti sull'immobile (rif. c4);
- certificati anagrafici dell'esecutata (rif. c4);
- elenco delle iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (rif. c5);
- estratti atti del Comune di Genova: decreto del Sindaco con stralcio elaborati grafici, decreto di agibilità (rif. c6);
- attestato di certificazione energetica dello stabile (rif. e);
- copia perizia tecnico-estimativa ed allegati su supporto informatico.