

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. - Dott. Roberto Bonino

C.T.U. - Ing. Marco Gavagnin

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

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 683/17

PROMOSSA DA

CONTRO

Banca Nazionale Del Lavoro S.p.A

Signor

Legale: Avv. Federica Oronzo

Signora

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (R.G.E. 683/17) è sita a Genova Cornigliano in Via Umberto Bertolotti, 22/8.

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 24 ottobre 2017, ricevendo incarico dal Giudice, Dottor Roberto Bonino, di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio (allegato 1) e di rispondere ai quesiti riportati nel verbale d'udienza (allegato 2). In data 2 novembre 2017 lo scrivente ha prestato giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova.



2. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 3 novembre 2017 mi sono recato all'ufficio anagrafe del Comune di Genova per ritirare i Certificati di Residenza dei debitori Signori

(allegato 3).

Alla stessa data ho provveduto a comunicare a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ai debitori

presso la loro residenza e a mezzo posta elettronica certificata all'Avv. Federica Oronzo, rappresentante il creditore Banca Nazionale Del Lavoro S.p.A, che avrei dato inizio alle operazioni peritali alle ore 9:30 del giorno 21 novembre 2017 presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (allegato 4).

In data 10 novembre 2017 mi sono recato presso il Catasto di Genova ed ho prelevato la planimetria catastale dell'Unità Immobiliare (allegato 5).

In data 21 novembre 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 riuscirci ad accedere.

In data 21 novembre 2017 il sottoscritto ha provveduto a comunicare a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento ai debitori Signori

presso la loro residenza e a mezzo posta elettronica certificata all'Avv. Federica Oronzo, rappresentante il creditore Banca Nazionale Del Lavoro S.p.A, che avrei riprovato a dare inizio alle operazioni peritali alle ore 15.30 del giorno 6 dicembre 2017 presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (allegato 6).

In data 22 novembre 2017, tramite il portale decretiabitabilita.comune.genova.it ho verificato la presenza di eventuali Certificati di Agibilità.



Nella stessa data ho verificato la presenza di pratiche urbanistiche tramite il portale del Comune di Genova e tramite il portale storicocondoniedilizi.comune.genova.it.

In data 6 dicembre 2017 alle ore 15.30, come stabilito, pur non avendo ricevuto l'avviso di ricevimento della lettera raccomandata, il sottoscritto si è recato presso l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione trovandosi in situazione analoga al precedente sopralluogo.

In data 12 dicembre 2017 il sottoscritto, essendo tornate al mittente le lettere raccomandate di cui sopra, ha presentato al G.E. istanza di accesso forzoso (allegato 7) e istanza di proroga del termine per il deposito della Relazione di 60 giorni dalla data d'esecuzione del sopralluogo (allegato 8) che sono state da Questi accolte nominando in data 13 dicembre 2017 la So.Ve.Mo. S.r.l. custode giudiziario dell'immobile (allegato 9).

In data 11 gennaio 2018, grazie alla mediazione del Custode Giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l. ho potuto effettuare il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e lo stesso Custode ha redatto un Processo Verbale di ricognizione (allegato 10). **L'accesso all'unità immobiliare è stato effettuato con la collaborazione del Debitore**

Durante il corso del sopralluogo ho effettuato un rilievo dell'appartamento che ho successivamente restituito graficamente (allegato 11) e ho effettuato una campagna fotografica relativa all'unità immobiliare e al Condominio di cui fa parte (allegato 12). Il giorno seguente So.Ve.Mo. S.r.l. mi ha trasmesso via email il rendiconto delle spese condominiali fornito dall'Amministratore del Condominio.

In data 23 gennaio 2018 ho procurato tramite il portale ctuliguria.visura.it l'estratto di mappa del Catasto Terreni (allegato 13), la visura storica (allegato



14) e ho procurato tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato presenti nella banca dati della stessa Agenzia (allegato 15).

In data 20 febbraio 2018 ho procurato tramite il portale ctuliguria.visura.it la visura catastale per soggetto (allegato 16).

In data 21 febbraio 2018 mi sono nuovamente recato presso il Catasto di Genova ed ho prelevato la planimetria catastale precedente a quella già prelevata in data 10 novembre 2017 dell'Unità Immobiliare (allegato 17) e alla stessa data ho procurato tramite il portale ctuliguria.visura.it l'ispezione ipotecaria dell'immobile in parola (allegato 18) e ho contattato l'Amministratore del Condominio che mi ha confermato la situazione debitoria degli esecutati.

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 Cornigliano in Via Umberto Bertolotti, 22/8 (vedi planimetria allegato 11 e campagna fotografica allegato 12) ed è contraddistinto al



N.C.E.U. alla sezione COR, foglio 79 particella 245, subalterno 26, zona censuaria 1A, categoria A/5, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 169,66.

L'unità immobiliare è sita al piano quarto dell'immobile (ultimo piano) e confina a Nord-Nord/Est con distacco verso altro edificio, a Sud-Sud/Est con Via Umberto Bertolotti, a Est-Sud/Est il civico 24 di Via Umberto Bertolotti, a Ovest-Nord/Ovest in parte con il vano scala e in parte con l'interno 7 del civico 22 di Via Umberto Bertolotti.

c2) una sommaria descrizione del bene.

Il palazzo di cui fa parte l'appartamento (costruito presumibilmente nei primi anni del secolo scorso) sorge nella zona di Cornigliano e presenta una struttura in muratura portante con orizzontamenti lignei e copertura in legno. Il piano terreno del palazzo ha destinazione commerciale, mentre dal piano primo al piano quarto sono presenti appartamenti.

L'edificio, di tipo ultrapopolare 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 di vario genere, un mercato comunale, farmacie, istituti bancari, istituti scolastici, luoghi di culto, fermate di mezzi pubblici, la stazione ferroviaria "Genova Cornigliano", l'Aeroporto "Cristoforo Colombo" e il casello autostradale "Genova Aeroporto"; 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 scarse condizioni manutentive ed è privo di ascensore; come detto l'appartamento oggetto di stima è sito al piano quarto.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa 67 mq. Dall'analisi dei materiali e delle finiture in opera si desume che l'appartamento, al quale si accede tramite una porta in legno, non è stato sottoposto a recenti



ristrutturazioni: l'unità immobiliare necessita sicuramente di un intervento di ammodernamento. Dal punto di vista distributivo l'unità immobiliare presenta un ingresso (di circa 5 mq al netto dei muri) dai quali si accede a tutti i locali. L'appartamento è composto da una sala da pranzo con angolo cottura di circa totali 13 mq netti, da 2 camere rispettivamente delle dimensioni di circa 18 mq e 13 mq e da un bagno di circa 6 mq. L'appartamento non è dotato di alcun terrazzo. La sala da pranzo, l'angolo cottura e il bagno si affacciano su un distacco verso altro edificio mentre le due camere verso Via Bertolotti.

I pavimenti sono in piastrelle; le tramezzature interne sono in laterizio e intonacate; le pareti di bagno e angolo cottura presentano rivestimenti in piastrelle. Le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono tutti in metallo e doppio vetro, sprovvisti sia di tapparelle che di persiane. Tutte le finiture interne sono di tipo popolare.

L'appartamento è dotato di una caldaia autonoma che alimenta sia l'impianto di riscaldamento (radiatori) che la produzione di acqua calda sanitaria.

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

L'unità immobiliare è di proprietà per 500/1000 del Debitore :

(C.F. _____ e per 500/1000 della _____ C.F. _____) dal 30 luglio 2003. Dal 25 ottobre 2002 al 30 luglio 2003 il proprietario era interamente il Signor _____ (C.F. _____); dal 2 agosto 2001 al 25 ottobre 2002 il proprietario era interamente il Signor _____ (C.F. _____) dal 19 gennaio 1984 al 2 agosto 2001 il



proprietario era interamente il Signor (C.F.

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 è occupato dagli esecutati.

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 € 9.899,54, aggiornato al 31 dicembre 2017 (allegato 19).

Si segnala che il debito nei confronti del Condominio da parte dei Condomini ammonta a oltre € 40.000,00 totali.

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 (allegato 18) risulta la seguente trascrizione:

- TRASCRIZIONE del 14/09/2017 – Registro particolare 20514 Registro Generale 28927 Pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO DI GENOVA –



UNEP Repertorio 7132 del 21/07/2017 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO,

di cui si allega la nota (allegato 20).

c7) 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;

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2015), il mappale in cui sorge l'edificio si trova in zona AC-US (Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico). La residenza è funzione ammessa dal PUC per tale zona.

Non sono state trovate pratiche presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova.

Nel luglio 2001 è stata eseguita una Variazione Catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, confermata anche dalla precedente planimetria catastale del 1939 (allegato 17), ma non è stata depositata alcuna pratica edilizia in Comune al riguardo.

L'unità immobiliare risulta pertanto regolare dal punto di vista catastale, ma non dal punto di vista edilizio-urbanistico.

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;

L'unità immobiliare è interamente di proprietà degli esecutati:

- 500/1000 del Debitore Signor
- 500/1000 della Debitrice Signora



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

Lo scrivente ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n. 7122 del 22 febbraio 2018 relativo all'immobile oggetto di stima (allegato 21).

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 15) per abitazioni civili, a destinazione residenziale di tipo economico, riporta i seguenti valori: minimo €/mq 970,00, massimo €/mq 1.450,00, 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. e pertanto pari ad €/mq 1.000,00. Occorre però sottrarre a tale valore l'importo di €/mq 250,00 necessari per una minima ristrutturazione necessaria ad un ammodernamento dell'unità immobiliare ottenendo l'importo di €/mq 750,00

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 Vetrano (immobiliare Blocco). Importo richiesto € 68.000, superficie 85 mq. Valore a metro quadrato: 800,00 €/mq.
2. Appartamento in via Piazza Montestasio (immobiliare Zilliken). Importo richiesto € 30.000, superficie 70 mq. Valore a metro quadrato: 430,00 €/mq.



3. Appartamento in via Vetrano (immobiliare Tecnocasa). Importo richiesto € 98.000, superficie 107 mq. Valore a metro quadrato: 915,00 €/mq.

La media dei valori a metro quadro è di 715,00 €/mq che, trattandosi del valore di richiesta deve, a parere dello scrivente, essere ridotto del 10% per ottenere il prezzo stimato di compravendita di 645,00 €/mq.

La media tra i due valori ottenuti con i due metodi (700 €/mq) verrà presa come valore di stima. Moltiplicando tale valore per la superficie lorda (67 mq di appartamento con incidenza del 100%) e si ottiene il valore € 46.900,00.

A tale valore devono essere sottratti i costi necessari a regolarizzare l'unità immobiliare (stimati in circa € 1.500,00 comprensivi di oneri previdenziali e IVA e comprensivi della sanzione di € 172,15 e dell'onere per presentare la pratica di € 55,00) e le pendenze nei confronti del Condominio (circa di € 9.900,00) ottenendo l'importo di € 35.500,00.

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, arrotondando, di **€ 30.000,00 (euro trentamila/00)**.

4. CONCLUSIONI

In conclusione lo scrivente C.T.U. Ing. Marco Gavagnin ritiene di aver esaurientemente 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, 22 febbraio 2018

