

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Paola ZAMPIERI**

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra:

Condominio Passo Ruscarolo 128/130 - Genova

Creditore procedente

contro

Debitore esecutato

Numero di ruolo Esecuzioni: 213/2017

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Zampieri ha posto all'esperto Arch. Ibleto Fieschi - iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1523 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale - il seguente quesito relativo al procedimento sopra citato:

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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

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 e comunque con data certa anteriore;

5. 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;

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 della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste



dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art. 46, comma 5° 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.

RISPOSTE AI QUESITI:

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...

Su Polisweb è disponibile il certificato notarile; la planimetria catastale, non presente agli atti, è stata da me acquisita e allegata alla presente perizia.

...provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile

Ho compiuto il rilievo planimetrico dell'immobile di Passo Ruscarolo 130/10 allegato 1, da cui ho potuto



riscontrare che la superficie commerciale dell'appartamento misura mq. 80. L'immobile è corredato da due balconi.

Riguardo al valore attuale di mercato del suddetto immobile, ho compiuto due indagini: la prima consultando le "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia del Territorio, come indicato nel quesito; la seconda interpellando il titolare di uno studio immobiliare, che mi ha fornito una valutazione sintetica formulando una stima di tipo comparativo con unità immobiliari simili.

Per il calcolo bisogna considerare la superficie catastale lorda, da computarsi come stabilito dal DPR 138/98, cioè calcolando i muri interni e quelli perimetrali per intero; i poggianti vengono computati in misura del 30%.

Pertanto abbiamo:

- appartamento mq. 80
- balconi (mq. 9); computati al 30% contano per mq. 2,70.

In totale abbiamo quindi mq. 82,70 da arrotondare a mq. 83.

L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo economico" secondo la tabella delle categorie catastali.



Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in questa zona della città, va da un minimo di € 1.100/mq. ad un massimo di € 1.550/mq. (allegato 2).

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 1.100/mq. ed € 1.550/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'appartamento insiste, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.

Quanto alla qualità dell'edificio, si tratta di un fabbricato di 8 piani più piano attico, con struttura in cemento armato e copertura piana (foto 1 e 2); non presenta alcuna caratteristica architettonica di pregio, ma è in buone condizioni di manutenzione e gode di una posizione piuttosto aperta ed arieggiata.

Riguardo all'accessibilità, l'edificio è in zona periferica ma direttamente accessibile dalla strada carrabile, anche con abbondante spazio per parcheggiare (foto 3). Atrio e vano scale sono ampi, con discrete finiture (foto 4).

L'immobile de quo si presenta in buono stato di manutenzione; si trova al terzo piano ed è piuttosto



luminoso. Quanto alle prestazioni energetiche, ricade in categoria F (vedi attestato di prestazione energetica).

Valutando tutti questi aspetti, sarebbe da considerare un valore medio nella corrispondente categoria dell'allegato; per formulare un prezzo realistico è però necessario tenere conto dell'attuale crisi di mercato, che oggi effettivamente rende difficile monetizzare in una compravendita il valore reale di un immobile.

Si è preso atto infine della quotazione espressa dall'agente immobiliare consultato; considerando tutti questi aspetti, si ritiene realistico un valore di €. 1.200/mq.

Quindi, moltiplicando mq. 83 x €. 1.200/mq., otteniamo un valore di mercato di **€. 99.600.**

b) faccia constare nella sua relazione, previa

suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi...

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi non è possibile, trattandosi di un appartamento avente un solo bagno ed una sola cucina.

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

L'immobile in esame risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana BOR, foglio 70, particella 680, sub. 62. Confina con distacchi condominiali verso l'antistante caseggiato e verso il



torrente Ruscarolo, e con gli adiacenti appartamenti 9 e 11.

2. una sommaria descrizione del bene

Come sopra anticipato, l'appartamento si trova al terzo piano di un edificio di 8 piani, è in buone condizioni di manutenzione, è accatastato in categoria A/3 ed è composto da un ingresso, un corridoio con disimpegno, due camere, una sala con annesso angolo cottura ed un bagno (foto 5 - 9).

I pavimenti sono in palladiana di marmo ed in piastrelle (foto 10 e 11), le pareti sono intonacate e tinteggiate oppure ricoperte di carta da parati; bagno ed angolo cottura sono piastrellati. Le porte sono in legno, mentre le finestre in alluminio; i locali sono alti m. 3,04.

Riscaldamento ed acqua calda sono alimentati da un impianto centralizzato.

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

Il bene è di completa proprietà dell'esecutato
, che l'ha ereditato dai genitori e
, i quali l'avevano acquistato nel 1987
da Gaspare Di Piazza e Vincenza Federico.

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 e comunque con data certa anteriore

Il bene è occupato dall'esecutato.

5. *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, su eventuali spese condominiali non pagate...*

Ho interpellato lo Studio Picasso, che gestisce l'amministrazione del Condominio di Passo Ruscarolo 128-130 per avere indicazioni sulle spese. Mi è stato mandato un estratto conto riepilogativo allegato 3, dal quale risulta che l'esecutato ha un debito nei confronti del Condominio pari a € 2.448,43 per spese straordinarie relative al rifacimento del tetto, richieste negli esercizi 2014 e 2015; € 756,61 per spese straordinarie relative ad interventi sull'impianto di riscaldamento (anno 2017) ed infine € 9.019,28 di rate ordinarie. Riguardo a queste ultime, sull'estratto conto



risultano € 10.009,28 perché l'Amministrazione ha già inserito nella tabella le rate in scadenza da novembre 2017 a marzo 2018. Limitandosi al momento attuale, a tutto ottobre il debito di nei confronti del Condominio ammonta a € 2.448,43 + € 756,61 + € 9.019,28 = € 12.224,32.

Si specifica infine che il sig. non è sposato e che l'edificio non risulta tra i beni architettonici vincolati dalla competente Soprintendenza.

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

Dall'esame dei documenti risulta quanto segue:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- Iscrizione nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (Pubblico Ufficiale Fabio Novara - Repertorio 80510/17243 del 30/3/2006). Nota di iscrizione in data 4/4/2006 al Numero di Registro Generale 15909 ed al Numero di Registro Particolare 3965.

TRASCRIZIONI:

- Nota di trascrizione del 26/4/1999 (Registro Generale n.11021, Registro Particolare n.7590) con cui l'esecutato veniva in possesso di un quarto dell'immobile a seguito della morte del i



- Nota di trascrizione del 20/10/2006 (Registro Generale n.50652, Registro Particolare n.30222) con cui l'esecutato veniva in possesso dei restanti tre quarti dell'immobile a seguito della morte della

- Nota di trascrizione in data 7 aprile 2017 nascente da verbale di pignoramento immobili del 10 marzo 2017, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova. Trascritto a Genova (Registro Generale n.11287, Registro Particolare n.7741) a favore del Condominio di Passo Ruscarolo 128 - 130, Genova (C.F. 80030180105) e contro l _____, nato a (_____ il _____ (C.F. _____).

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

L'appartamento risulta agibile, ma non del tutto conforme alla planimetria depositata a catasto (all.4).
Si riscontrano infatti alcune difformità nel locale cucina, nel quale - a differenza di quanto riportato



sulla planimetria catastale - è stato creato un angolo cottura delimitando una parte della stanza con una tramezza, e sempre dalla cucina risulta accessibile un ripostiglio che sulla planimetria catastale apre invece verso il corridoio.

Peraltro, queste difformità (evidenziate nell'allegato

5), sono in effetti molto poco rilevanti; meno trascurabile è invece la presenza nella planimetria catastale di una cantina, che così rappresentata figura come una pertinenza dell'abitazione, ma di cui in effetti l'appartamento non dispone, come è stato confermato dall'Amministrazione ed è testimoniato anche dal fatto che nell'atto notarile d'acquisto tale pertinenza non è riportata, e quindi non è stata acquisita insieme all'appartamento.

Queste discordanze dovranno pertanto essere sanate con una variazione catastale di aggiornamento.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica

Si allega alla presente relazione l'attestato di certificazione energetica redatto dall'Arch. Barbara Volpato, iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 2450, inserita nell'Elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 4559.



Tale attestato, identificato con il n. 38156, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe F.

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.

Non ci troviamo nel caso di quota indivisa, la proprietà è interamente di ..

Ausplicando con questo di aver fornito risposte esaurienti, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento od integrazione a quanto esposto.

Genova, 25 Ottobre 2017

Arch. Ibleto Fieschi



