

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. 99/2017 + 115/2018

PROMOSSA DA

CONTRO

Condominio dell'edificio in Genova,

Signora

Legale: Avv. Federico Benvenuto

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione (R.G.E. 99/2017 + 115/2018) è sita a Genova Sestri Ponente in Via Canobbio, 1/13.

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 6 aprile 2018, ricevendo incarico dal Giudice, Dottor Roberto Bonino, di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere ai quesiti riportati nel verbale d'udienza (allegato 1). In data 19 aprile 2018 lo scrivente ha prestato giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova (allegato 2).



2. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 27 aprile 2018 mi sono recato all'ufficio anagrafe del Comune di Genova per ritirare il Certificato di Residenza della debitrice Signora _____ (allegato 3).

Nella stessa data ho provveduto a comunicare a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento alla debitrice Signora _____ presso la sua residenza e a mezzo posta elettronica certificata all'Avv. Federico Benvenuto, rappresentante il creditore Condominio dell' edificio in Genova, Via Canobbio, 1, che avrei dato inizio alle operazioni peritali alle ore 9:00 del giorno 15 maggio 2018 presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (allegato 4).

Nella stessa data, tramite il portale decretiabitabilita.comune.genova.it ho verificato la presenza di eventuali Certificati di Agibilità.

In data 2 maggio 2018 ho verificato la presenza di pratiche urbanistiche tramite il portale del Comune di Genova constatando la presenza di due distinte pratiche per realizzazione di opere interne (progetti n° 1637/1990 e n° 5297/2008) delle quali ho richiesto istanza di visura e che ho visionato in data 29 maggio 2018, ritirando successivamente la copia della documentazione d'interesse (allegato 5).

In data 3 maggio 2018 ho procurato tramite il portale ctuliguria.visura.it la visura catastale storica dell'immobile oggetto di perizia (allegato 6),

In data 4 maggio 2018 ho procurato tramite il portale ctuliguria.visura.it l'ispezione ipotecaria (allegato 7).

Alla stessa data ho procurato tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato presenti nella banca dati della stessa Agenzia per la zona D43 (periferica/Sestri Ponente TU.A.) del secondo semestre 2017 (allegato 8).



In data 14 maggio 2018 mi sono recato presso il Catasto di Genova ed ho prelevato la planimetria catastale dell'Unità Immobiliare (allegato 9).

In data 15 maggio 2018, 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 17 maggio 2018 ho provveduto a comunicare a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento alla debitrice Signora [redacted] presso la sua residenza e a mezzo posta elettronica certificata all'Avv. Federico Benvenuto, rappresentante il creditore Condominio dell'edificio in Genova, Via Canobbio, 1, che avrei riprovato a dare inizio alle operazioni peritali alle ore 17.00 del giorno 31 maggio 2018 presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (allegato 10).

In data 31 maggio 2018 alle ore 17.00, 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.

Nella stessa data il sottoscritto, non avendo potuto accedere all'immobile, ha presentato al G.E. istanza di accesso forzoso e istanza di proroga del termine per il deposito della Relazione di 60 giorni dalla data d'esecuzione del sopralluogo (allegato 11) che sono state da Questi accolte nominando in data 1 giugno 2018 la So.Ve.Mo. S.r.l. custode giudiziario dell'immobile (allegato 12).

In data 2 luglio 2018, grazie alla mediazione del Custode Giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l. ho potuto effettuare il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione e lo stesso Custode ha redatto un Processo Verbale di ricognizione (allegato 13).



Durante il corso del sopralluogo ho effettuato un rilievo dell'appartamento che ho successivamente restituito graficamente (allegato 14) e ho effettuato una campagna fotografica relativa all'unità immobiliare e al Condominio di cui fa parte (allegato 15).

In data 17 luglio 2018 ho procurato tramite il portale ctuliguria.visura.it l'estratto di mappa del Catasto Terreni (allegato 16).

Nella stessa data ho contattato l'Amministratore del Condominio di Via Canobbio, 1 al fine di ottenere informazioni in merito alle eventuali pendenze verso lo stesso da parte della Debitrice, il quale mi ha trasmesso l'ultimo rendiconto condominiale e ha rilasciato una dichiarazione in merito al debito accumulato nel corrente esercizio e in quello precedente dall'Esecutata (allegato 17).

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 Sestri Ponente in Via Canobbio, 1/13 (vedi planimetria allegato 14 e campagna fotografica allegato 15) ed è contraddistinto al N.C.E.U. alla



sezione SEP, foglio 57 particella 2065, subalterno 15, zona censuaria 2, categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6 vani, Rendita € 712,71. L'unità immobiliare è sita al piano quarto dell'immobile e confina a Nord/Nord-Est con distacco verso altro edificio, a Ovest/Nord-Ovest con distacco verso altro edificio, a Sud/Sud-Ovest con distacco verso altro edificio e a Est/Sud-Est in parte con il vano scala e in parte con due distinte U.I. del civico 1 di Via Canobbio.

c2) una sommaria descrizione del bene.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (costruito presubimilmente intorno ai primi decenni del '900) presenta una struttura in muratura portante con orizzontamenti lignei e sorge nella zona di Sestri Ponente. Il piano terreno del palazzo è adibito ad attività commerciale, mentre dal piano primo al piano quarto sono presenti appartamenti.

L'edificio, di tipo civile e privo di alcun particolare pregio architettonico o artistico (la facciata principale su Via Canobbio presenta decori tipici degli anni in cui l'immobile è stato costruito), si trova in una zona ricca di servizi; sono infatti presenti nel raggio di poche centinaia di metri: negozi (abbigliamento, alimentari, bar, supermercato, tabacchino, farmacia), fermate di mezzi pubblici, istituti bancari, centri medici privati, luoghi di culto e la stazione ferroviaria "Genova Sestri Ponente"; la zona presenta parcheggi pubblici liberi in numero insufficiente rispetto alla richiesta. Il presidio ospedaliero di Sestri Ponente dista in linea d'aria circa 1 km.

L'accesso al vano scala avviene attraverso un portone metallico vetrato; il vano scala è in buone condizioni manutentive ed è dotato di ascensore, tuttavia la Debitrice non aveva aderito alla realizzazione dell'impianto e pertanto l'appartamento oggetto di stima non è autorizzato ad utilizzarlo.



La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa 94 mq. Dall'analisi dei materiali e delle finiture in opera si desume che l'appartamento, al quale si accede tramite una porta in legno, ha subito diversi interventi di ristrutturazione mai completi. Dal punto di vista distributivo l'unità immobiliare si sviluppa orizzontalmente e presenta al centro un ingresso (di circa 7 mq al netto dei muri) tramite il quale da una parte si accede al soggiorno e ad una camera mentre dall'altra parte, tramite un corridoio (di circa 9 mq al netto dei muri) si accede ai restanti locali. L'appartamento è piuttosto luminoso essendo all'ultimo piano sebbene privo di scorci particolarmente gradevoli composto da un soggiorno di circa 25 mq netti, da 2 camere rispettivamente delle dimensioni di circa 15 mq e 8 mq, da un bagno di circa 3 mq e da una cucina di circa 12 mq. L'appartamento non è dotato di terrazzi.

I pavimenti sono in ceramica, tranne nella cucina dove è presente una pavimentazione in laminato; 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 metallo e vetro doppio, eccetto quello in cucina che è in PVC e vetro doppio; sono muniti di persiane in alluminio, esclusa la finestra del bagno. Tutte le finiture interne sono di tipo civile. Nella camera 2 è stata ravvisata la presenza di segni di umidità presumibilmente causata da infiltrazioni provenienti dal cornicione. L'appartamento è dotato di una calderina autonoma sia per il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è funzionante ma presumibilmente non rispondente alle normative attuali. Si segnala la presenza di un' antenna parabolica di proprietà esclusiva affissa alla facciata che espone verso sud/sud-ovest.



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 della Signora I

(C.F.) dal 30 luglio 2008. I precedenti proprietari erano il Signor (C.F.) e il Signor

(C.F.) per la quota di 1/2 ciascuno dal 29 aprile 2007; dal 2 gennaio 2005 il proprietario è stato interamente il Signor (C.F.); mentre dal 17 ottobre 1991 il

Sig. (C.F.) era nudo proprietario con usufruttuaria la Signora (C.F.)

Si segnala che dalla visura storica si evincono dei cambi di proprietà tra il 2007 e il 2008 che non sono ripetuti nella precedente cronologia essendo presumibilmente frutto di un errore di trascrizione in fase di allineamento mappe.

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, risultava libero.

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 € 3.552,77 (allegato 17), accumulato nell'ultimo esercizio e quello precedente.

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, sono state riscontrate le seguenti formalità cancellate (allegato 7):

1. TRASCRIZIONE del 05/08/2008 – Registro Particolare 20091 Registro Generale 30589 Pubblico Ufficiale PORCILE ANDREA Repertorio 51683/23765 del 30/07/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
2. TRASCRIZIONE del 05/08/2008 – Registro Particolare 20092 Registro Generale 30590 Pubblico Ufficiale PORCILE ANDREA Repertorio 51683/23765 del 30/07/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. ISCRIZIONE del 05/08/2008 – Registro Particolare 5955 Registro Generale 30591 Pubblico Ufficiale PORCILE ANDREA Repertorio 51684/23766 del 30/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
4. TRASCRIZIONE del 10/02/2017 – Registro Particolare 2978 Registro Generale 4367 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 12741 del 30/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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), 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 all'ultima pratica di Comunicazione Avvio Attività in quanto risultano eseguite opere interne senza titolo.

Confrontando la più recente planimetria depositata presso il Catasto di Genova (del luglio 2008) con lo Stato di fatto, risultano le stesse difformità sopra evidenziate.

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

L'unità immobiliare non risulta pertanto regolare dal punto di vista urbanistico. L'unità immobiliare risulta priva di Certificato di Agibilità che non è necessario essendo l'immobile costruito prima del 1932.

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 della Debitrice Gagnola Monica.

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



Lo scrivente ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n. 27981 del 24 luglio 2018 relativo all'immobile oggetto di stima (allegato 18).

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 1.400,00, massimo €/mq 1.950,00 calcolati sulla superficie lorda; mentre per le abitazioni economiche riporta i seguenti valori: minimo €/mq 910,00, massimo €/mq 1.350,00 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 910,00.

Procedendo invece con una stima comparativa, questo è paragonabile ai seguenti (segnalati da tre agenzie immobiliari site nei pressi):

1. Appartamento in vendita in via Giacomo Soliman (Immobiliare Tecnocasa). Importo richiesto € 95.000, superficie 80 mq. Valore a metro quadrato: 1.187,50 €/mq.
2. Appartamento in vendita in Via Merano (Immobiliare Columbia). Importo richiesto € 98.000, superficie 100 mq. Valore a metro quadrato: 980,00 €/mq.
3. Appartamento venduto in Via Capitano del Popolo (Immobiliare Ghirardi). Importo di vendita € 72.000, superficie 80 mq. Valore a metro quadrato: 900 €/mq.



La media dei valori a metro quadro dei primi due è di 1.083,75 €/mq che, trattandosi del valore di richiesta deve essere, a parere dello scrivente, ridotto del 10% per ottenere il prezzo di compravendita di 975,00 €/mq. Mediando tale valore con il valore compravendita del terzo immobile si ottiene l'importo di 940,00 €/mq.

La media tra i valori ottenuti con i due metodi (910,00 e € 940,00 €/mq) verrà presa come valore di stima. Moltiplicando tale valore per la superficie lorda (94 mq di appartamento con incidenza del 100%) si ottiene l'importo di € 86.950,00.

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 (di € 3.552,77) ottenendo l'importo arrotondato di € 80.900,00.

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 **€ 68.500,00 (euro sessantottomila-cinquecento/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, 24 luglio 2018



Allegati:

1. Nomina di esperto per la stima dell'immobile e verbale d'udienza
2. Verbale di giuramento del C.T.U.
3. Certificato di residenza
4. 1° Comunicazione di inizio delle operazioni peritali
5. Pratiche edilizie (n° 1637/1990 e n° 5297/2008)
6. Visura catastale storica dell'immobile oggetto di perizia
7. Ispezione ipotecaria
8. Valori O.M.I.
9. Planimetria catastale
10. 2° Comunicazione di inizio delle operazioni peritali
11. Istanza di accesso forzoso e Istanza di proroga
12. Autorizzazione proroga e nomina Custode Giudiziario (So.Ve.Mo. S.r.l.)
13. Processo verbale di ricognizione
14. Planimetria appartamento
15. Campagna fotografica appartamento
16. Estratto mappa Catasto Terreni
17. Pendenze verso il Condominio di Via Canobbio, 1
18. Attestato di Prestazione Energetica n. 27981 del 24 luglio 2018

