

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE III CIVILE

R.G. 1154/2017

All'ill.mo Signor G.I. [REDACTED] nel contenzioso civile
promosso da:

Fallimento della [REDACTED]

di [REDACTED] nonché della

[REDACTED] personalmente

quale socia accomandataria

attore principale

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

convenuto principale

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

convenuto secondario

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

chiamato in causa

RELAZIONE PRELIMINARE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- CAPO 1 – NOMINA, GIURAMENTO, QUESITO

Il sottoscritto Geom. Matteo Ferrari, iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Genova al n. 2678 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova, con studio professionale in Genova, Via Luigi Lusignani civico 30 interno 10 scala B, Tel. 348.78.45.295, indirizzo di posta elettronica posta@matteo-ferrari.it, PEC matteo.ferrari2@geopec.it, con Ordinanza del 18 Ottobre 2018 veniva nominato dalla S.V. Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza di cui in epigrafe.

Presentatosi all'udienza del giorno 15 Novembre 2018, dopo aver prestato il giuramento di rito, otteneva mandato a procedere nell'espletamento delle indagini, degli accertamenti e rilievi tecnici

necessari per rispondere compiutamente al quesito formulato che di seguito trascrive integralmente (allegato A):

"Descriva il C.T.U. l'immobile per cui è causa, indicandone titolarità e provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi, nonché il valore attuale di mercato. Accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e: in caso positivo, predisponga un progetto di divisione con la formazione dei lotti, possibilmente di uguale valore ed eventualmente il calcolo dei conguagli in denaro; in caso negativo, predisponga un piano di vendita e, in quest'ultimo caso: 1. Dica se l'immobile sia libero o occupato e quale sia il titolo dell'occupazione; 2. Predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; 3. Accerti se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando con quale spesa possono essere sanate; 4. Elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni); 5. Elenchi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari."

Successivamente la S.V. Ill.ma assegnava allo scrivente il termine del giorno 28 Febbraio 2019 per la comunicazione alle parti di bozza della relazione peritale, alle parti il termine del giorno 14 Marzo 2019 per la richiesta al C.T.U. di chiarimenti o svolgimento di osservazioni, infine indicava il termine del giorno 28 Marzo 2019 per il deposito della relazione peritale definitiva con presa di posizione sulle eventuali osservazioni svolte dalle parti.

- CAPO 2 – OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 28 Novembre 2018, alle ore 9.00 presso l'immobile oggetto di consulenza e, più precisamente, in Genova Via Napoli civico 6 interno A, avevano luogo le operazioni peritali alla presenza della sola XXXXXXXXXX (comproprietaria della stessa unità immobiliare). Previa lettura del quesito e conseguente esame degli atti di causa, il sottoscritto procedeva con un accurato rilievo planimetrico (allegato B) e fotografico (allegato C) dell'alloggio. Infine, non avendo altre operazioni da effettuare sul posto, redigeva apposito verbale (allegato D) e chiudeva le operazioni in loco.

Successivamente venivano esperiti vari accessi presso tutti gli Uffici Pubblici di interesse, per ottenere tutte le informazioni richieste nel quesito come di seguito precisamente specificate.

- CAPO 3 – RISPOSTE AL QUESITO

- capo 3.1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PER CUI È CAUSA

L'unità immobiliare di cui trattasi è un appartamento destinato a civile abitazione ed è composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, cinque locali ripostiglio, un vano di distribuzione (corridoio), un terrazzo piastrellato direttamente comunicante al piano, un giardino parzialmente piantumato anch'esso direttamente comunicante al piano, un locale di deposito ed una cantina. Come risulterà dalle successive risposte al quesito, il medesimo immobile è stato oggetto di una integrale ristrutturazione nell'anno 2001 ed attualmente si presenta in buono stato manutentivo con eccezione del locale di deposito che risulta in pessimo stato conservativo e della cantina il cui stato conservativo è da considerarsi appena accettabile. Si evidenzia che l'accesso all'alloggio avviene tramite un vano scale di dimensioni ridotte in larghezza ed altezza e conseguentemente risulta poco agevole soprattutto nel caso di trasporto di arredi. Le finiture dell'alloggio sono le seguenti:

- pavimentazione in legno in tutti vani con esclusione del soggiorno dove è in graniglia di marmo lucidata a piombo;
- pareti tinteggiate con tinta lavabile in tutti i vani con esclusione dei servizi igienici dove sono tinteggiate a smalto;
- porte interne in legno;
- serramenti esterni dotati di finestre in alluminio con vetro camera e persiane alla genovese;
- portoncino caposcala blindato;
- riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria di tipo autonomo.

Il fabbricato di cui fa parte è un edificio costruito nei primissimi anni del XX° secolo e risulta in buone condizioni di manutenzione sia esternamente sia internamente (vano scale condominiale); le sue caratteristiche sono le seguenti:

- due piani seminterrati, un piano terra, cinque livelli correnti ed un piano attico;
 - numero di unità immobiliari presenti pari a sedici;
 - accesso unico esterno con portone in legno;
 - struttura portante verticale in muratura di pietrame;
 - struttura solai interpiano in legno;
 - pareti perimetrali intonacate a civile e tinteggiate;
 - copertura a falde in ardesia;
 - pavimentazione pavimento dell'atrio in marmo;
 - pavimentazione prevalente delle scale in marmo;
 - finitura prevalente pareti dell'atrio e del vano scale in idropittura;
 - impianti comuni: idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, citofonico, antenna TV centralizzata, n.1 ascensore a servizio dei soli piani fuori terra.
- capo 3.2 – TITOLARITA' E PROVENIENZA

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova, l'immobile attualmente risulta in capo ai [REDACTED] e [REDACTED] ai quali è pervenuto in forza di atto a rogito Notaio Ferrandino Silvestro del 13 Luglio 2001, repertorio n.180728, raccolta n.12574, registrato a Genova il 29 Luglio 2001 al n.1794, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 16 Luglio 2001 al Registro Particolare n.13897 ed al Registro Generale n.21253, con il quale lo acquistavano entrambi per la quota pari al 50% ognuno in regime di separazione dei beni, dai [REDACTED]

A questi ultimi l'immobile pervenne in forza di una dichiarazione di successione apertasi in data 30 Maggio 1996, registrata in Genova il 17 Giugno 1997, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 29 Agosto 2002 al Registro Particolare n.21673 ed al Registro Generale n.30632.

- capo 3.3 – DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della Provincia di Genova, al Catasto Fabbricati, sezione GEC,

foglio 6, particella 201, subalterno 24, categoria A/3, classe IV, consistenza 8 vani, rendita €uro 1.342,79, indirizzo Via Napoli n.6 piano S1-S2 interno A. L'intestazione nominativa risulta corretta. Si evidenzia che la planimetria attualmente depositata agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi (allegati visura storica per immobile ed ultima planimetria depositata – allegato E).

- capo 3.4 – UBICAZIONE

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio isolato situato nel quartiere di Oregina/Lagaccio, Municipio I Centro Est; è ubicato al piano primo seminterrato e comprende un locale di deposito ed una cantina, entrambi collocati al piano secondo seminterrato.

La zona risulta dotata di adeguati servizi commerciali e direzionali oltre ad essere ben collegata con mezzi pubblici al resto della città. Unica nota negativa deve ritenersi la carenza di parcheggi pubblici, decisamente insufficienti a soddisfare le esigenze dei residenti.

- capo 3.5 – COERENZE

NORD: intercapedine su terrapieno lato Via Napoli

EST: appartamento interno B e vano scale;

SUD: distacco privato identificato catastalmente al foglio 6 particella 202 sub 5;

OVEST: distacco privato identificato catastalmente al foglio 6 particella 212;

- capo 3.6 – ESISTENZA DI DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Dalle indagini svolte non sono emersi diritti reali a favore di terzi (allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Territoriale di Genova 1 - allegato F).

- capo 3.7 – VALORE ATTUALE DI MERCATO

Lo scrivente ha determinato il valore dell'immobile basandosi sulle proprie conoscenze del mercato immobiliare, avvalendosi inoltre di pubblicazioni specializzate nel settore (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare F.I.A.I.P.), dato atto che nella zona non è stato possibile reperire dati certi di compravendite avvenute di recente o reperire annunci di vendita per immobili con caratteristiche e consistenza a cui poter fare riferimento.

Dalle misurazioni effettuate risultano le seguenti consistenze:

- superficie lorda commerciale a destinazione residenziale pari a 174,00m² (centosettantaquattro/00);
- superficie con destinazione a giardino pari a 128,00m² (centoventotto/00) alla quale sarà applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% (diecipercento);
- superficie con destinazione a terrazzo pari a 39,00m² (trentanove/00) alla quale sarà applicato per i primi 25,00m² un coefficiente di omogeneizzazione pari al 30% (trentapercento) e per la rimanente parte un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% (diecipercento);
- superficie utile locale di deposito e cantina pari a 61,00m² (sessantuno/00) alla quale sarà applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 20% (ventipercento).

Conseguentemente la superficie commerciale complessiva risulta pari a 207,90m² (duecentosette/90).

I valori di mercato indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per unità residenziali di tipo economico con stato conservativo normale, variano da un minimo di €uro 980,00/m² ad un massimo di €uro 1.450,00/m², mentre i valori di mercato indicati dal Borsino Immobiliare F.I.A.I.P., per unità residenziali di tipo economico in buono stato conservativo, variano da un minimo di €uro 816,00/m² ad un massimo di €uro 1.178,00m² (allegati estratti delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare e del Borsino Immobiliare – allegato G).

Alla luce di quanto sinora relazionato, si ritiene congruo applicare un valore di mercato unitario pari ad €uro 1.000,00/m² (mille/00).

Conseguentemente il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di consulenza ammonta a totali:

$$207,90\text{m}^2 \times \text{€ } 1.000,00/\text{m}^2 = \text{€uro } 207.900,00$$

- capo 3.8 – DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

A giudizio dello scrivente per quanto le norme urbanistiche in vigore lo consentano, l'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, non appare comodamente divisibile. L'eventuale divisione comporterebbe

una spesa notevole per adeguare i due lotti alle norme igienico/sanitarie vigenti, in particolare:

- a) realizzazione di un servizio igienico ex-novo con relativi impianti di adduzione, scarico e ventilazione forzata, compresa realizzazione di un disimpegno di accesso;
- b) realizzazione di una cucina ex-novo annettendo un ripostiglio per creazione angolo cottura/soggiorno, in luogo di una stanza da letto con ripostiglio, compresi relativi impianti di adduzione, scarico, nuovo impianto gas compreso nuovo contatore;
- c) eliminazione di un servizio igienico per creazione di una stanza da letto annettendo una camera adiacente;
- d) in conseguenza delle modifiche alle distribuzioni interne descritte ai punti precedenti: adeguamento ed integrazione delle pavimentazioni in legno esistenti e dei controsoffitti che attualmente si trovano a quote differenti a seconda dei vani interessati;
- e) divisione dell'esistente impianto elettrico con installazione di nuovo contatore, salvavita e quadretto di comando;
- f) divisione dell'esistente impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria comprendente l'installazione di una nuova caldaia di tipo autonomo;
- g) spostamento di una porta caposcala;
- h) installazione di una nuova porta capo scala.

Tali modifiche (allegata ipotesi progettuale – allegato H) possono essere stimate in non meno di €uro 50.000,00+I.V.A. solo per le opere a carattere edilizio ed impiantistico, più le spese per onorari professionali relativi a pratiche edilizie, catastali e di direzione lavori, stimabili in non meno di ulteriori €uro 5.000,00+I.V.A.+contributi previdenziali.

Soprattutto però entrambi i lotti risulterebbero scarsamente appetibili sotto il profilo commerciale (ambidue sarebbero dotati di una sola stanza da letto), mentre nello stato attuale, valutate tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene che l'immobile esprima la sua massima appetibilità.

- capo 3.9 – PIANO DI VENDITA

Si propone quanto segue:

quota pari al 100% della proprietà dell'appartamento sito in Genova, Via Napoli civico 6 interno A, censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della Provincia di Genova, al Catasto Fabbricati, sezione GEC, foglio 6, particella 201, subalterno 24, categoria A/3, classe IV, consistenza 8 vani, rendita €uro 1.342,79, posto al piano primo seminterrato e composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, cinque locali ripostiglio, un vano di distribuzione (corridoio), un terrazzo piastrellato direttamente comunicante al piano, un giardino parzialmente piantumato anch'esso direttamente comunicante al piano, un locale di deposito ed una cantina posti al piano secondo seminterrato. Stato manutentivo buono con eccezione del locale di deposito che risulta in pessimo stato conservativo e della cantina il cui stato conservativo è da considerarsi appena accettabile. Si evidenzia che l'accesso all'alloggio avviene tramite un vano scale di dimensioni ridotte in larghezza ed altezza e conseguentemente risulta poco agevole soprattutto nel caso di trasporto di arredi:

valore di mercato: €uro 207.900,00

riduzione percentuale per base d'asta: 20% pari ad €uro 41.580,00

riduzione per costi necessari all'adeguamento urbanistico e catastale pari ad €uro 1.600,00

riduzione per debiti correnti nei confronti dell'Amministrazione condominiale pari ad €uro 850,59

importo base d'asta: €uro 163.869,41 arrotondato ad €uro 164.000,00

- capo 3.9.1 – STATO DI POSSESSO

L'immobile alla data del 19 Febbraio 2019, data di verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, è risultato occupato dalla XXXXXXXXXX (esecutata) e dai suoi famigliari (allegato certificato contestuale di residenza e stato di famiglia – allegato I).

- capo 3.9.2 – VOLTURE CATASTALI

L'immobile risulta correttamente intestato agli attuali legittimi proprietari come risulta dall'allegata visura catastale storica (allegato E).

- capo 3.9.3 – REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade in zona AC-IU del vigente Piano Urbanistico del Comune di Genova dove la residenza è tra le funzioni principali ammesse. Lo stesso edificio è stato edificato in forza di progetto n.93 del 1899, approvato con decreto n.573 del 29 Settembre 1999, dove al piano seminterrato era prevista una sistemazione a cantine ed alloggio del portiere. Già nel 1939 però l'intero piano risultava destinato a civile abitazione come emerge dalla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della provincia di Genova, in data 07 Novembre 1939 e tale trasformazione, essendo avvenuta prima dell'entrata in vigore della Legge n.1150 del 17 Agosto 1942, non necessitava di alcuna autorizzazione. Successivamente, nell'anno 1996, è stata presentata Denuncia di Inizio Attività prot. n.573 del 23 Febbraio 1996, ai sensi dell'art.9 comma 7 del Decreto Legge n.30 del 24 Febbraio 1996, che prevedeva il frazionamento del piano seminterrato in due unità immobiliari originando quindi l'immobile oggetto di perizia. Successivamente nell'anno 2001 è stata presentata una Comunicazione di Inizio Lavori prot. n.6666 del 06 Novembre 2001, ai sensi dell'art.26 della Legge n.47 del 28 Febbraio 1985 per modifiche interne. La situazione attuale non corrisponde all'elaborato progettuale di quest'ultima istanza, tuttavia le irregolarità riscontrate che riguardano modeste modifiche alla distribuzione degli spazi interni possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 22 comma 3 della Legge Regionale n.16 del 6 Giugno 2008 e ss.mm.ii.; le spese relative, comprensive dell'aggiornamento catastale necessario anche per regolarizzare la difformità citata al capo 3.3, possono essere stimate in circa €uro 1.600,00 comprendenti gli onorari professionali, i diritti di segreteria comunali, la sanzione amministrativa ed i tributi catastali.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova hanno dato esito negativo.

Si precisa che non risulta esistente il Certificato di agibilità, tuttavia, trattandosi di immobile realizzato antecedentemente l'anno

1934, lo stesso Certificato non era previsto ed i successivi interventi edilizi non ne prevedevano la richiesta.

L'edificio non è sottoposto a vincoli ex Legge 1089/39.

La zona non è sottoposta a vincoli di cui al D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. (ex Legge 1497/39).

Si allega stralcio di zona del Piano Urbanistico del Comune di Genova con relative Norme di conformità, estratti reperiti presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, planimetria catastale anno 1939, estratti reperiti presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova Ufficio Progetti e rilascio atti ufficiali (allegato J).

- capo 3.9.4 – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della Provincia di Genova, Servizio di Pubblicità Immobiliare è emerso quanto segue:

- Trascrizione n.162 del 08 Aprile 2003, Registro generale n.12708 Registro particolare n.8080, Atto Notarile Pubblico del 28 Marzo 2003 a rogito Notaio Ferrandino Silvestro repertorio n.183277, costituzione di fondo patrimoniale a favore di [REDACTED], per la quota di ½ in regime di separazione dei beni, a favore di [REDACTED], per la quota di ½ in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED], per la quota di ½ in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED], per la quota di ½ in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED], per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;
- Annotazione a trascrizione n.17 del 16 Marzo 2018, Registro generale n.9157 Registro particolare n.857, Atto Giudiziario del 16 Marzo 2015 della Corte di Appello di Genova repertorio n.378, inefficacia parziale di quote contro [REDACTED] per la quota di ½;

- Iscrizione n.14 del 04 Febbraio 2004, Registro generale n.3211 Registro particolare n.898, Atto amministrativo del 30 Gennaio 2004 da GEST LINE S.p.A. repertorio n.20304, ipoteca legale a favore di GEST LINE S.p.A., contro [REDACTED], per la quota di ½;
- Iscrizione n.243 del 01 Dicembre 2004, Registro generale n.57312 Registro particolare n.13241, Atto giudiziario del 18 Novembre 2004 del Tribunale di Genova repertorio n.3907, ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED], per la quota di ½, contro [REDACTED], per la quota di ½;
- Trascrizione n.18 del 22 Novembre 2017, Registro generale n.37256 Registro particolare n.26961, Atto giudiziario del Tribunale di Genova del 23 Maggio 2006 repertorio n.460, sentenza dichiarativa di fallimento a favore di "massa dei creditori fallimento di [REDACTED], per la quota di ½;
- Trascrizione n.39 del 07 Marzo 2018, Registro generale n.7812 Registro particolare n.5885, Domanda giudiziale del Tribunale di Genova repertorio n.1329, divisione giudiziale a favore di "massa dei creditori fallimento di [REDACTED].

Si allegano copie delle note (allegato K).

- capo 3.9.5 – GENERALITA' DI TUTTI I COMPRORIETARI

- [REDACTED], per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni.

- capo 4 – OSSERVAZIONI CRITICHE DELLE PARTI

In data 28 Febbraio 2019 il sottoscritto ha trasmesso alle parti la memoria preliminare ed alla data del 14 Marzo 2019 nessuna osservazione critica è pervenuta.

- capo 5 – CONCLUSIONI

Si conclude precisando che dalle richieste rivolte all'Amministratore del Condominio di Via Napoli civico 6 è emerso che alla data odierna sussiste un debito relativo alla prima rata esercizio 2019 più il saldo esercizio 2018 che ammonta a totali Euro 850,59 (ottocentocinquanta/59). Inoltre, dall'esame del Regolamento di Condominio non sono emersi particolari vincoli o limitazioni riferiti all'immobile in oggetto; al riguardo si allega comunicazione ricevuta dall'Amministratore e copia del Regolamento di Condominio (allegato L). I millesimi di proprietà generale corrispondono a 54/1000.

Ciò detto, con la risoluzione del quesito proposto, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver bene e fedelmente esaurito il gradito incarico conferitogli e pertanto, pur rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità, depositando la presente relazione con relativi allegati e restituendo i fascicoli di causa ricevuti, con osservanza si rassegna.

Genova, 21 Marzo 2019

Il C.T.U.

Geom. Matteo Ferrari

