

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Sezione 07

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.: 454 / 2017

Giudice: **Dr.ssa Paola ZAMPIERI**

Esperto nominato: **Geom. Claudio Messina**

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

[REDACTED]

- Creditore procedente

contro

[REDACTED]

- Debitori eseguiti

-O-O-O-O-O-O-O-O-

RELAZIONE DEL PERITO NOMINATO

Di seguito si elencano i quesiti cui lo scrivente è chiamato a rispondere:

- a) **Verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;**
- b) **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 procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;



c) 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;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

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 o comunque con data certa anteriore;

5) 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; 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.

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 (previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio) e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); in particolare verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia



di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre prescrizioni pregiudizievoli.

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'art. 36 del D.P.R. 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 l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro 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 dall'art. 46, comma quinto del del D.P.R. 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 di prestazione energetica (A.P.E.).

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviame copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.



RISPOSTE AI QUESITI

a) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;.....

L'articolo del c.p.c. menzionato prevede che al ricorso per la vendita dell'immobile pignorato debbano essere uniti l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato del tributo diretto verso lo Stato.

Nel fascicolo depositato sul portale Polisweb del Processo Civile Telematico, lo scrivente ha trovato la seguente documentazione:

- copia del pagamento del contributo unificato mediante il mod. F23;
- certificato notarile a firma del Notaio Enrico Siracusano, rilasciato in Villafranca Tirrena (ME) il 25/07/2017
- Nota di trascrizione n. 21537/2017.

c) Suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi

Oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- Appartamento sito nel Comune di **Genova** in **Via Medici del Vascello civ. 5/10** (a Catasto al foglio 71, mappale 920, sub. 7, cat. A/2, classe 3, vani 10) - cfr. all. "A/1";
- Appartamento sito nel Comune di **Genova** in **Via Medici del Vascello civ. 4/2** (a Catasto al foglio 71, mappale 960, sub. 5, cat. A/1, classe 2, vani 11,5, con graffato il mappale 218) - cfr. all. "A/2".

Gli immobili risultano così già suddivisi in lotti autonomi.

c.1) Identificazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali

Le U.I. in questione risultano essere iscritte al **Catasto Fabbricati del Comune di Genova** con gli identificativi sopra indicati e con i seguenti confini, come indicato negli atti di provenienza allegati:

a) alloggio civ. 5/10 (mappale 920, sub. 7), con annessa cantina n. 10 (posta al piano fondi); l'appartamento confina con l'appartamento int. 11, chiostrina e vano scale, distacco, muri di perimetro su Via Medici Del Vascello, appartamento int. 9 (cfr. all. "B/1").

b) alloggio civ. 4/2 (mappale 960, sub. 5) confinante con Via Medici Del Vascello (attraverso i muri perimetrali), con distacco civ. 6 stessa via, con proprietà Campanella



e/o aventi causa. Sono annessi all'alloggio:

- un locale ad uso cantina posto al piano fondi e situato nel sottoscala, confinante con locale deposito combustibile, con intercapedine, con scala;
- porzione di terreno ad uso giardino costituente pertinenza dell'appartamento, confinante con il viale di accesso della casa, con porzione di giardino proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, con giardino facente parte della casa civ. 6 di Via Medici Del Vascello (cfr. all. "B/2")

c.2.a) Sommara descrizione dei beni – cfr. fotografie qui allegate sub. "C/1 e C/2"

I due appartamenti sono ubicati in due distinti edifici situati a poca distanza fra loro in Via Medici del Vascello, nel quartiere di Albaro del quale si espone di seguito una descrizione tratta da "wikipedia".

"Con la denominazione di "San Francesco d'Albaro" è stato comune autonomo fino al 1874, quando insieme ad altri cinque comuni della bassa Val Bisagno fu inglobato nel comune di Genova. Centro rurale, ma già sede fin dal Cinquecento di prestigiose residenze patrizie, dopo l'annessione a Genova è divenuto uno dei più eleganti quartieri residenziali cittadini.

Albaro fa parte insieme a Foce e San Martino del Municipio VIII Medio Levante e comprende le unità urbanistiche "Albaro", "Lido", "San Giuliano" e "Puggia".

Albaro comprende la parte più meridionale dell'omonima collina, che forma un mosso altopiano digradante verso il mare, ultima propaggine della dorsale che separa le valli dei torrenti Bisagno e Sturla. La collina termina a mare con alte scogliere, alternate a piccole spiagge, un tempo raggiungibili solo attraverso strette "crêuze" tra gli orti e i giardini, mentre oggi l'intera linea di costa è percorsa dal lungomare di Corso Italia.

L'attuale territorio di Albaro confina a levante con Sturla, a nord con San Fruttuoso e San Martino, a ponente con la Foce, mentre a sud si affaccia sul mare.

Il quartiere è caratterizzato da un **tessuto urbano prevalentemente residenziale, di elevato livello qualitativo**, in cui accanto alle **storiche dimore patrizie** sono sorti



nell'ultimo secolo **eleganti condomini e palazzine**, molti dei quali circondati da ampi spazi verdi esclusivi.

Il progetto di espansione verso levante interessò nel nuovo secolo la collina di Albaro: il piano regolatore del 1906, che si poneva l'obiettivo di realizzare la piena integrazione del quartiere con il centro cittadino, diede inizio ad una fase di sviluppo urbanistico con la realizzazione di abitazioni destinate ai ceti medi nella parte più a monte della collina ed a quelli più benestanti lungo la nuova strada litoranea (corso Italia) e nelle sue vicinanze.

Il proposito era quello di creare un quartiere disteso tra il mare e la collina, con ampi viali adatti al crescente traffico automobilistico e con una ricca dotazione di verde, destinato alle famiglie dell'alta borghesia cittadina.

Dopo la strada litoranea venne realizzata una nuova trama viaria funzionale all'espansione edilizia, che andò a sovrapporsi agli antichi percorsi; vennero così aperte la strada intermedia che tagliava le antiche crêuze e i poderi ed una serie di strade di collegamento da mare a monte, aprendo la via alla moderna lottizzazione. Scomparsi orti e parchi, **si è così sviluppato, com'era nelle premesse, un quartiere residenziale considerato il più elegante ed esclusivo della città.**

c.2.a.1) Alloggio civ. 5/10 (mappale 920. sub. 7). con annessa cantina n. 10

L'alloggio è situato al primo piano di un edificio in C.A. che si sviluppa su cinque piani fuori terra, realizzato nella seconda metà degli anni '30.

L'edificio in cui è inserito l'appartamento si presenta apparentemente in mediocre stato manutentivo, come visibile nelle fotografie allegate, con intonaci esterni che denotano zone ammalorate e qualche avvenuto distacco; anche i prospetti del cavedio interno mostrano fenomeni di deterioramento dello strato di pittura superficiale.

Il portone di ingresso del caseggiato è al piano strada ed è realizzato in struttura metallica con pannelli vetrati; il caseggiato è dotato di citofono e di ascensore interno.

Il piano attico (5° p.) funge da copertura dell'edificio, in parte con i terrazzi al piano annessi agli alloggi ivi ubicati.

L'appartamento è costituito da un ampio ingresso finestrato (con affaccio sul cavedio interno), ampio salone (con poggiolo), corridoio, bagno (con poggiolo), una



camera con poggiole, seconda camera, cucina (con poggiole), terza camera (con poggiole) e secondo bagno (con finestra nel cavedio).

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava utilizzato come ufficio, benchè dal punto di vista catastale (e probabilmente, di conseguenza, anche dal punto di vista urbanistico-edilizio) lo stesso risulti un alloggio (cfr. visura sub. "A/1").

Lo stato conservativo dell'alloggio è buono e sono presenti pavimenti in parquet, in graniglia di marmo e in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono tinteggiate; nei due bagni sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica di fattura ordinaria, mentre i soffitti sono tinteggiati.

I serramenti esterni ed i cassettoni sono in legno (tinta naturale); le tapparelle sono anch'esse in legno, in mediocre stato manutentivo.

L'impianto di riscaldamento è condominiale, dotato di valvole termostatiche e di contabilizzatori di calore sui corpi scaldanti (questi in alluminio).

Anche l'acqua calda sanitaria è prodotta dall'impianto centralizzato condominiale, con contocalorie per ogni unità immobiliare.

Il contatore del gas è collocato all'esterno, a ridosso della parete della cucina.

La pressione di erogazione dell'acqua è soddisfacente, trattandosi di fornitura ad acqua diretta dalla strada.

L'impianto elettrico originario corre sottotraccia ma quello attualmente utilizzato è stato realizzato successivamente e corre in canalina esterna. Il contatore è situato all'interno dell'alloggio e sulla linea è installato un interruttore differenziale di sicurezza (salvavita).

Il bagno principale (con pareti e pavimento rivestiti con piastrelle rosse) è dotato di lavello, vasca da bagno, vaso igienico (con cassetta di cacciata esterna), bidet e rubinetteria in acciaio con miscelatori.

Il bagno secondario (con affaccio nel cavedio) è dotato di lavello, box doccia e vaso igienico (con cassetta di cacciata esterna) e rubinetti a manopola; alcune tubazioni di adduzione dell'acqua sono esterne.

Nell'alloggio è presente un impianto di climatizzazione del tipo split-system (con ventilconvettori interni e unità condensanti esterne, collocate sui poggiole).

All'appartamento è annessa (catastalmente) una cantina posta al piano fondi, di superficie pari a circa mq. 4,50 netti, priva di aereazione naturale.

c.2.a.2) Alloggio civ. 4/2 (mappale 960, sub. 5), con annessa cantina e giardino

L'alloggio è situato al primo piano di un edificio in C.A. che si sviluppa su quattro



piani fuori terra, realizzato sul finire degli anni '40.

L'edificio in cui è inserito l'appartamento si presenta apparentemente in buono stato manutentivo, come visibile nelle fotografie allegate, con intonaci esterni in buone condizioni.

Al portone di ingresso del caseggiato si accede attraverso il distacco privato (chiuso con cancello carrabile che si affaccia sulla via e dotato di "passo d'uomo"); il portone è in legno con pannelli vetrati, di discreta fattura ma in mediocre stato manutentivo. Il caseggiato è dotato di citofono e di ascensore interno.

La copertura dell'edificio è piana, costituita da un lastrico solare.

L'appartamento è costituito da un ampio ingresso, cucina (dalla quale si accede alla passerella che conduce al giardino) con dispensa (dotata di finestra), cameretta, salone (con poggiolo), camera (con poggiolo), due camere, corridoio, una camera, una camera matrimoniale con spogliatoio, bagno principale (con poggiolo), secondo bagno (privo di finestra), un piccolo ripostiglio.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava utilizzato come residenza da parte dell'esecutato e dalla propria famiglia, come risulta anche dallo Stato di Famiglia (cfr. all. "D").

Lo stato conservativo dell'alloggio è ottimo, con un pregevole livello di finiture e con gli impianti seminuovi.

I locali sono climatizzati e sono presenti pavimenti in parquet, in graniglia di marmo, in piastrelle di ceramica e in marmo.

I serramenti esterni ed i cassettoni (in alluminio verniciato) risultano essere di recente installazione, così come le tapparelle.

Le pareti sono tinteggiate; nei due bagni sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica di fattura ordinaria, mentre i soffitti sono tinteggiati.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e l'acqua calda è generata da una calderina a gas metano (che produce anche l'acqua calda sanitaria) situata nella cameretta adiacente la cucina. I corpi scaldanti sono in alluminio.

L'impianto elettrico è di tipo moderno, realizzato sottotraccia, sfilabile, con placche e frutti di buona qualità. Il contatore è situato all'interno dell'alloggio in apposita nicchia, insieme ai vari quadri elettrici che gestiscono le linee di F.M., luci e allarme; l'impianto è dotato di interruttore differenziale di sicurezza (salvavita).

Le porte interne sono di buona fattura, sia rivestite con pannelli pantografati, che vetrate o scorrevoli.

Nel varco di accesso dalla cucina al giardino è installato un portoncino blindato con



pannelli vetrati.

Il portoncino caposcala è blindato.

Il bagno principale, dotato di portafinestra, ha le pareti ed il pavimento rivestiti con piastrelle di buona qualità ed è dotato di lavello, vasca da bagno, vaso igienico (con cassetta di cacciata interna), bidet e rubinetti in acciaio con manopole a "crocetta" (per lavello e bidet, mentre nella doccia sono installati due miscelatori).

Il bagno secondario (privo di finestra e dotato di estrattore d'aria) ha le pareti ed il pavimento rivestiti con piastrelle di buona qualità; è dotato di lavello, box doccia in muratura, vaso igienico (con cassetta di cacciata interna), bidet e rubinetti in acciaio con manopole a "crocetta" per lavello e bidet, mentre nella doccia è installato un miscelatore.

Nell'alloggio è presente un impianto di climatizzazione del tipo split-system (con ventilconvettori interni e unità condensanti esterne, collocate sui poggioli).

Come visibile nelle fotografie, l'alloggio è dotato di un giardino esterno, raggiungibile con la passerella alla quale si accede dalla cucina.

Nel giardino, quasi interamente piastrellato, è stata realizzata una veranda coperta, aperta su un lato.

All'alloggio è annessa una cantina (priva di aperture di aerazione) posta al piano fondi, parzialmente ubicata sottoscala, la cui superficie con altezza pari a mt. 2,40 è di circa mq. 2,70 netti.

In una comunicazione a mezzo P.E.C trasmessa dalla Società eseguita al sottoscritto, viene indicato che " Come previsto nel preliminare di vendita del 10/09/2010, il promittente acquirente ha effettuato una serie di opere quali: rifacimento impianto elettrico, impianto di riscaldamento, fornitura ex novo serramenti esterni, pitturazione, ecc. per le quali se non conclude l'acquisto, richiederà il rimborso dei costi. Da un'analisi più approfondita, dopo aver contattato il fornitore della cucina, risulta che la cappa non è collegata al tubo di ventilazione in quanto non esiste".

Il preliminare di vendita citato (cfr all. "E") è una scittura privata nella quale la [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] si sono impegnate, l'una a vendere e l'altra ad acquistare, l'immobile in questione; si tratta comunque di un impegno fra le parti e regola rapporti solo fra le stesse. Si tratta di un documento registrato il 16/09/2010 presso l'Agenzia delle Entrate.



c.3.a) Proprietà attuale del bene e presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni"

c.3.a.1) Alloggio civ. 5/10 (mappale 920, sub. 7), con annessa cantina n. 10

L'alloggio in questione risulta di proprietà della [REDACTED] a seguito dei seguenti passaggi di proprietà (come riportato nella relazione notarile agli atti):

1) COMPRAVENDITA

Atto del 28/10/1978

Notaio: Dr. Paolo Benetti

Parte venditrice: [REDACTED]

Parte acquirente: [REDACTED]

2) COMPRAVENDITA

Atto del 22/03/2005

Rep. n. 37305/17110

Notaio: Dr. Luigi Castello

Parte cedente: [REDACTED]

Parte acquirente: [REDACTED]

c.3.a.2) Alloggio civ. 4/2 (mappale 960, sub. 5), con annessa cantina e giardino

L'alloggio in questione risulta di proprietà della "New Holding Srl" a seguito dei seguenti passaggi di proprietà (come riportato nella relazione notarile agli atti):

1) COMPRAVENDITA

Atto del 02/09/1967

Rep. n. 117658

Notaio: Dr. Ignazio Semino

Parte acquirente: [REDACTED]

2) SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA

Atto del 29/10/1998

Rep. n. 51648

Notaio: Dr. Paolo Lizza

Parte venditrice: [REDACTED]

Parte acquirente: [REDACTED]

3) COMPRAVENDITA



Atto del 27/06/2000

Rep. n. 32167

Notaio: Dr. Luigi Castello

Parte venditrice: FONTANA VIRGILIO ALBERTO (95%) e SANTA CRISTINA
SOCIETA' SEMPLICE (5%)

Parte acquirente: [REDACTED]

4) ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Atto del 09/06/2003

Rep. n. 35209

Notaio: Dr. Luigi Castello

Parte cedente: [REDACTED]

Parte acquirente: [REDACTED]

c.4.a) "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 o comunque con data certa anteriore"

c.4.a.1) Alloggio civ. 5/10 (mappale 920, sub. 7), con annessa cantina n. 10

Per l'immobile in questione, censito come appartamento ma utilizzato come ufficio, di proprietà della [REDACTED] in data 03/08/2017, è stato registrato un contratto di locazione con il quale la [REDACTED] concede alla società [REDACTED] (in liquidazione) la conduzione dell'immobile dal 02/08/2017 al 01/08/2023 con tacito rinnovo per ulteriori sei anni (sino al 01/08/2029). L'allegato "F/1" contiene la copia del contratto ricevuta dall'esecutato e la copia delle interrogazioni dei contratti ricevute dall'Agenzia delle Entrate.

Dalla lettura della certificazione notarile prodotta agli atti, risulta che in data 06/07/2017 (ossia in data anteriore alla stipula del contratto di locazione) sia stata registrata la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare n. 4749/2017.

c.4.a.2) Alloggio civ. 4/2 (mappale 960, sub. 5), con annessa cantina e giardino

Per l'appartamento in questione, di proprietà della [REDACTED], in data 01/03/2017, è stato sottoscritto un contratto di locazione con il quale la [REDACTED] concede ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] la conduzione dell'immobile dalla medesima data con la formula di anni 4+4. L'allegato "F/2" contiene



la copia del contratto ricevuta dall'esecutato e la copia delle interrogazioni dei contratti ricevute dall'Agenzia delle Entrate.

Dalla lettura della certificazione notarile prodotta agli atti, risulta che in data 06/07/2017 (ossia in data successiva alla stipula del contratto di locazione) sia stata registrata la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare n. 4749/2017.

c.5.a) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'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.

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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); in particolare verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore ignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

⚡ Gli immobili fanno parte di edifici ubicati in zona di Piano Regolatore definita "AC-IU" (Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico") per il P.U.C. 2015 (cfr. all. "G"); si tratta di destinazione compatibile con la residenza e con le attività con essa compatibili.

⚡ Per quanto riguarda la presenza di particolari vincoli di tipo storico o artistico, gli immobili in esame non risultano esserne interessati (cfr. all. "H"); è invece presente un vincolo paesaggistico per "Bellezza d'insieme"; in seguito a ciò tutte le modifiche



esteme eseguite sugli immobili devono essere preventivamente autorizzate dalla Soprintendenza.

⚡ Dalla lettura del Certificato Notarile presente agli atti, pare risultare che sugli immobili in questione sia in corso solo il presente procedimento giudiziario.

c.6.a.1) Alloggio civ. 5/10 (mappale 920, sub. 7), con annessa cantina n. 10

⚡ Il riparto consuntivo dell'esercizio 2016/2017 indica a carico dell'immobile in oggetto il corrispettivo dovuto di € 2.561,89.

Il riparto preventivo per l'esercizio 2017/2018 indica a carico dell'immobile in oggetto il corrispettivo preventivato di € 2.921,31.

L'appartamento ha un valore millesimale all'interno del Condominio pari a 54,600 m.mi (cfr. tabella allegata al regolamento di Condominio - sub. "I").

⚡ Sul verbale datato 31/05/2016 si legge di alcuni interventi da programmare quali: pitturazione zona portoni, passiera, illuminazione nelle scale, pitturazione atrio e prima rampa di scale, cabina ascensore, ecc.)

⚡ Sul verbale datato 13/06/2017 si legge di una ipotesi progettuale relativa alla posa in opera di pluviali esterni.

Viene poi deliberato di:

- incaricare un tecnico per ottenere una perizia asseverata ai fini dell'applicazione del D.Lgs. 141/2016 (contabilizzazione consumi riscaldamento);
- eseguire i lavori di smantellamento e rifacimento del policarbonato del lucernaio, così come da preventivo di € 1.500,00;
- richiedere la realizzazione di capitolato e computo metrico per i lavori di pitturazione e ripristino dell'atrio e del vano scala;
- richiedere al tecnico prescelto di indicare i rimedi necessari per eliminare i fenomeni di muffa diffusa nell'alloggio ex portineria.

⚡ dal rendiconto sino al 31/01/2018, risultano non versati dalla proprietà dell'int. 5 importi per € 2.309,33. Di questi, 611,98 € risultano dovuti sino al 13/06/2017, i restanti dal 14/06/2017 al 31/01/2018 (cfr. all. "L").

⚡ l'appartamento non risulta gravato da particolari servitù o limitazioni d'uso; sono da rispettare le prescrizioni del Regolamento Condominiale (contrattuale) che detta le regole previste.

c.6.a.2) Alloggio civ. 4/2 (mappale 960, sub. 5), con annessa cantina e giardino

⚡ Dalla lettura dei riparti consuntivi degli esercizi 2014-2015-2016 e di quello preventivo



del 2017, si ottiene una spesa media annua pari a circa € 2.250,00;

- ↓ Dalla lettura dei verbali assembleari forniti dall'Amministratore di Condominio, non risulta vi siano in previsione interventi di manutenzione straordinaria all'edificio;
- ↓ su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, risulta che alla data del 28/02/2018 non risultano pagate rate per un'importo complessivo di € 2.404,00 (cfr. all. "M").
- ↓ Dalla lettura dell'atto di acquisto non risultano atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, o altri pesi o limitazioni d'uso in capo all'immobile.
- ↓ L'Amministratore ha comunicato per iscritto che il Condominio è privo di Regolamento Condominiale e che non gli risulta sia presente l'impianto elettrico centralizzato di "messa a terra".

c.6.a) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre prescrizioni pregiudizievoli.

Nella certificazione notarile presente agli atti, si legge che *"Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:*

- TRASCRIZIONE N. 32381/22168 del 29/10/1999. Domanda giudiziale - accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 23/10/1999 rep. 7993/99, a favore [REDACTED] N.V./S.A. con sede in Belgio, contro [REDACTED] [REDACTED] Genova 22/03/1932 e [REDACTED] [REDACTED] con sede in Genova gravante su parte degli immobili (fg. 71 part. 207 sub. 5) oggetto della procedura esecutiva.
- ISCRIZIONE N. 52060/12188 del 27/10/2006 nascente da atto di concessione a garanzia di apertura di credito in Notar Luigi Castello del 25/10/2006 rep. 39179/18549, a favore [REDACTED] con sede in Milano C.F. 00799960158, contro [REDACTED] con sede in Genova per capitale € 1.700.000,00, durata 5 anni, ipoteca € 2.550.000,00 - gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.
- TRASCRIZIONE N. 21537/14872 del 06/07/2017 nascente da



verbale di pignoramento immobiliare n. 4749/2017 -
Ufficiali Giudiziari di Genova, a favore [REDACTED]
SPA con sede in Torino, contro [REDACTED] con sede n
Genova per un credito pari ad € 2.630.948,20 oltre spese,
accessori ed ulteriori interessi di mora.

c.7.a) 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'art. 36 del D.P.R. 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 l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro 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 dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

c.7.a.1) Alloggio civ. 5/10 (mappale 920, sub. 7), con annessa cantina n. 10

Per l'edificio di cui l'alloggio fa parte, è stato rilasciato Decreto di Abitabilità n. 1826 del 25/11/1937.

Dalla consultazione dei progetti edilizi depositati in Comune, non risultano pratiche presentate per l'alloggio in esame successivamente all'edificazione.

Rispetto allo stato dei luoghi rappresentato nella planimetria catastale agli atti (cfr. all. "N"), redatta nel 1939, si rilevano alcune difformità, individuate nel grafico all. "O" con colore giallo (parti demolite) e rosso (parti costruite):

- demolizione della tramezza divisoria fra le due stanze poste a N-W dell'alloggio, per la creazione di un unico salone;
- ampliamento del secondo bagno (già dotato di aerazione naturale) con spostamento dei varchi di accesso dei due servizi igienici;
- apertura della porta di accesso dell'ultima camera; si tratta sicuramente di



un errore del disegnatore poiché altrimenti la camera sarebbe priva di accesso;

- riduzione della dimensione della finestra del corridoio che si affaccia nel cavedio. Si tratta probabilmente di un intervento effettuato in corso di costruzione poiché, come visibile nella fotografia n. 20, tutte le finestre della colonna hanno dimensione simile.

Per le prime due voci si tratta di interventi che non paiono contrastare con i Regolamenti Edilizi vigenti. Resta il fatto che si tratta di opere abusive da sanare con la presentazione di una pratica per il mantenimento delle opere, con i costi del caso, quantificabili approssimativamente, fra costi professionali più spese e sanzioni amministrative in **€ 4.000,00 circa**.

Nella sanatoria si potrebbe far rientrare anche la modifica del varco della finestra, semprechè, sentiti gli Uffici Comunali, lo si reputi una difformità.

c.7.a.2) Alloggio civ. 4/2 (mappale 960, sub. 5), con annessa cantina e giardino

Per l'edificio di cui l'alloggio fa parte, è stato rilasciato Decreto di Abitabilità n. 1970 del 10/10/1950.

La planimetria catastale, allegata alla denuncia di variazione prot. GE 0338663 del 26/09/2007 riporta l'attuale stato dei luoghi.

Dalla lettura della visura catastale si legge di diverse variazioni presentate a seguito di modifiche edilizie e più precisamente:

- la denuncia di variazione prot. GE 0338663 del 26/09/2007 (sopra citata) per "Diversa distribuzione degli spazi interni";
- la denuncia di variazione prot. 55829 del 13/02/2003 per "Diversa distribuzione degli spazi interni";
- la denuncia di variazione prot. G00498.1 del 09/04/1998 per "Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione".

Risulta pertanto evidente che l'immobile è giunto ad avere l'attuale conformazione a seguito di interventi di opere edilizie che si sono succeduti nel corso degli anni.

Dalla ricerca effettuata sul portale dell'Edilizia privata del Comune di Genova sono stati individuati i seguenti progetti depositati per l'immobile in esame. Dal loro esame è emerso che:

- Condono Edilizio n. 5847/1994

Con tale pratica sono stati sanati due interventi realizzati sul poggolo della cucina (la realizzazione di un armadio a muro in legno a sportelli e una paratia in legno e vetro).



- art. 26 L. 47/85 prog. n. 6172/2001:

Demolizione e costruzione di tramezze per una redistribuzione degli spazi interni, installazione di nuova canna fumaria per l'estrazione dei fumi di cottura della cucina.

- D.I.A. con N.O. n. 2104/2005:

realizzazione di parcheggi pertinenziali in terrapieno condominiale.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e la planimetria allegata al progetto edilizio del 2001, si riscontrano alcune difformità nella suddivisione degli spazi interni.

Lo stato dei luoghi corrisponde invece al grafico dell'ultima planimetria catastale depositata per "Diversa distribuzione degli spazi interni" (variazione prot. n. GE0338663 in atti dal 26/09/2007).

Il solo aggiornamento delle opere eseguite mediante aggiornamento catastale non legittima di certo le medesime dal punto di vista edilizio, andandosi pertanto a configurare un abuso edilizio per opere eseguite senza l'autorizzazione necessaria.

Le difformità riscontrate fra lo stato legittimo (autorizzato) e quello riscontrato sono evidenziate con tratto rosso (costruito) e giallo (demolito) sulla planimetria qui allegata sub. "P"; esse consistono sostanzialmente nella diversa configurazione della zona di ingresso, dalla quale è stata eliminata la stanza armadi e creata una dispensa, oltre alla mancata apertura della parete di perimetro fra la cucina ed il ripostiglio esterno.

Si tratta di interventi ammessi dai regolamenti vigenti e pertanto sanabili con una semplice richiesta di mantenimento delle opere eseguite abusivamente, senza autorizzazione.

Approssimativamente il costo potrebbe aggirarsi intorno ai **3.000,00 €**, considerato che la variazione catastale è già stata presentata.

Per quanto riguarda invece il giardino, si nota la presenza di una tettoia con appoggio frontale; di essa non si trova traccia sui progetti visionati e visto il materiale e la sua tipologia se ne deduce che l'installazione debba essere piuttosto recente.

Tale manufatto parrebbe pertanto privo di titolo edilizio, per un intervento peraltro realizzato all'esterno, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e pertanto necessitante il nulla osta della Soprintendenza.

Volendo tener conto della peggiore ipotesi (solo dal punto di vista amministrativo) occorre prevedere la demolizione e lo smaltimento di tale manufatto, operazione che ha evidentemente un costo quantificabile in circa **€ 5.000,00**, da detrarre dal valore di stima dell'immobile.



c.8.a) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

La predisposizione dell'A.P.E., consente di individuare, per l'immobile in esame, l'indice di prestazione (che è l'energia totale consumata dall'U.I. climatizzata per metro quadro di superficie ogni anno ed indica quanta energia viene consumata affinché l'unità immobiliare possa raggiungere le condizioni di comfort per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria).

c.8.a.1) Alloggio civ. 5/10 (mappale 920, sub. 7), con annessa cantina n. 10

La certificazione n. 31490 del 2017.. (cfr. all. "Q"), già redatta dal Certificatore n. 5221 della Regione Liguria, Arch. [REDACTED] con scadenza il 02/08/2027, mostra per l'appartamento in esame una E.P. pari a 166,77 kWh/mq*anno, che lo colloca, allo stato attuale, in classe "F" in relazione alla prestazione energetica globale.

Dalla lettura dell'A.P.E. si evince anche che sarebbe possibile ricondurlo, nel caso di realizzazione di una coibentazione alle pareti disperdenti (cappotto interno) e con la sostituzione degli infissi con altri dotati di doppio vetro con rivestimento basso emissivo, ad un indice pari a 103,97 kWh/mq*anno che classificherebbe l'immobile in classe "E".

Confrontando i due valori sopra esposti ci si rende conto che apportando tali modifiche si possono ottenere le medesime condizioni di comfort con un consumo di energia pari a circa il 62% di quella consumata attualmente, con il conseguente doppio beneficio in termini di minori spese di consumo e riduzione di emissioni di CO₂ in atmosfera.

c.8.a.2) Alloggio civ. 4/2 (mappale 960, sub. 5), con annessa cantina e giardino

La certificazione n. 31736 del 2017.. (cfr. all. "R"), già redatta dal Certificatore n. 5221 della Regione Liguria, Arch. [REDACTED] con scadenza il 03/08/2027, mostra per l'appartamento in esame una E.P. pari a 136,66 kWh/mq*anno, che lo colloca, allo stato attuale, in classe "F" in relazione alla prestazione energetica globale.

Dalla lettura dell'A.P.E. si evince anche che sarebbe possibile ricondurlo, nel caso di realizzazione di una coibentazione alle pareti disperdenti (cappotto interno) e con la sostituzione della calderina, ad un indice pari a 77,05 kWh/mq*anno che classificherebbe l'immobile in classe "D".

Confrontando i due valori sopra esposti ci si rende conto che apportando tali modifiche si possono ottenere le medesime condizioni di comfort con un consumo di energia pari a circa il 56% di quella consumata attualmente, con il conseguente doppio



beneficio in termini di minori spese di consumo e riduzione di emissioni di CO₂ in atmosfera.

d.) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.

I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà esclusiva della [REDACTED] e risultano già costituire due lotti autonomi.

b.) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

Per la valutazione del valore delle unità immobiliari in esame, vengono presi in considerazione i seguenti parametri:

- **la superficie commerciale di ogni immobile** (comprensiva dei muri perimetrali sino a 40 cm. di spessore, delle tramezze interne, di metà dei muri di confine e della superficie ragguagliata della cantina);
- il più probabile **valore commerciale a mq.** attribuibile ad un immobile simile nella zona;
- riduzione in percentuale del valore stimato per ottenere il valore in pronta liquidazione del bene: **-10%**;

Facendo un po' di conti con i parametri appena descritti, si addivene al valore presunto



dei singoli immobili:

b.1) Alloggio civ. 5/10 (mappale 920, sub. 7), con annessa cantina n. 10

• Superficie commerciale alloggio	mq.	178,00
• Superficie ragguagliata dei poggioli (mq. 5,25+5,20+9,50) x 0,20	mq.	4,00
• Superficie ragguagliata cantina (mq. 5,80 x 0,15)	mq.	1,00
Totale superficie commerciale	mq.	183,00

Circa l'individuazione del valore a metro quadrato lo scrivente ha rilevato che da annunci presenti sul web e riguardanti immobili situati proprio in quella zona (cfr. all. "S") il prezzo medio richiesto si attesta intorno a 3.500,00 €/mq.. Si tratta però di mere richieste che non certificano alcunché poiché i valori di realizzo potrebbero risultare diversi anche in misura sostanziale; però da essi è possibile trarre un'indicazione di massima, poiché chi vende in quella zona conosce comunque il mercato specifico

Esaminando invece quanto riportato sul sito web dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare), si riscontrano, per le abitazioni civili, valori che variano da 2.750,00 a 4.000,00 €/mq. (cfr. all. "T").

Considerato il periodo storico in cui ci troviamo, contraddistinto da un'economia nazionale (e di conseguenza anche dalle trattative immobiliari) che sta lentamente uscendo da un decennio di crisi e considerato lo stato manutentivo dell'immobile che necessita comunque di un intervento di riammodernamento, pare razionale individuare in 2.500,00 €/mq. il valore commerciale dell'alloggio in questione, da cui:

[mq. 183,00 x (€/mq. 2.500,00 x 0,90)] = € 411.750,00.

Da tale valore occorre poi dedurre i costi per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, già individuati approssimativamente in in € 4.000,00, ricavando così il più probabile valore di mercato dell'immobile in pronta liquidazione che risulta pari ad **€ 407.750,00.**

I debiti condominiali insoluti **non** sono considerati in tale valutazione che non ne tiene conto; ciò anche perché si tratta di valori in costante trasformazione. I debiti condominiali maturati a fine procedura, potranno essere trattenuti dalla somma realizzata con la vendita dei beni.



b.2) Alloggio civ. 4/2 (mappale 960, sub. 5), con annessa cantina e giardino

• Superficie commerciale alloggio	mq.	214,00
• Superficie ragguagliata dei poggioli (mq. 10,00+3,40+5,00+5,00) x 0,20	mq.	4,70
• Superficie ragguagliata ripostiglio esterno (mq. 1,00 x 0,35)	mq.	0,35
• Superficie ragguagliata cantina (mq. 3,30 x 0,15)	mq.	0,50
• Superficie ragguagliata giardino (mq. 47,00 x 0,1)	<u>mq.</u>	<u>4,70</u>
Totale superficie commerciale	mq.	224,25

Circa l'individuazione del valore a metro quadrato lo scrivente ha rilevato che da annunci presenti sul web e riguardanti immobili situati proprio in quella zona (cfr. all. "S") il prezzo medio richiesto si attesta intorno a 3.500,00 €/mq.. Si tratta però di mere richieste che non certificano alcunché poiché i valori di realizzo potrebbero risultare diversi anche in misura sostanziale; però da essi è possibile trarre un'indicazione di massima, poiché chi vende in quella zona conosce comunque il mercato specifico.

Esaminando invece quanto riportato sul sito web dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Immobiliare), si riscontrano, per le abitazioni civili, valori che variano da 2.750,00 a 4.000,00 €/mq. (cfr. all. "T").

Tenuto conto del periodo storico in cui ci troviamo, contraddistinto da un'economia nazionale (e di conseguenza anche dalle trattative immobiliari) che sta lentamente uscendo da un decennio di crisi, ma tenuto anche conto dello stato manutentivo dell'immobile che si presenta in ottimo stato dovuto alle recenti ristrutturazioni cui è stato sottoposto, pare congruo individuare in 3.200,00 €/mq. il valore commerciale dell'alloggio in questione, da cui:

$$[\text{mq. } 224 \times (\text{€/mq. } 3.200,00 \times 0,90)] = \text{€ } 645.120,00.$$

Da tale valore occorre poi dedurre i costi per la presentazione della pratica di sanatoria edilizia, già individuati approssimativamente in € 3.000,00 e quelli per la rimozione della tettoia esterna (€ 5.000,00) ricavando così il più probabile valore di mercato dell'immobile in pronta liquidazione che risulta pari ad **€ 637.000,00.**

I debiti condominiali insoluti **non** sono considerati in tale valutazione che non ne tiene conto; ciò anche perché si tratta di valori in costante trasformazione. I debiti condominiali



maturati a fine procedura, potranno essere trattenuti dalla somma realizzata con la vendita dei beni.

-0-0-0-0-0-0-0-

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti postigli, lo scrivente deposita la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Genova, 16/04/2018

L'ESPERTO NOMINATO
(Geom. Claudio MESSINA)



Geom.
CLAUDIO
MESSINA
3094

