

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

, Creditore procedente

contro

, Debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione Dott. FRANCO DAVINI

Numero di ruolo esecuzioni: 832/2012

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO

In occasione dell'udienza del cinque giugno 2013, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Davini ha posto all'esperto Arch. Ibleto Fieschi - iscritto all'Ordine degli Architetti PPC 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;**
- b) provveda quindi alla stima sommaria 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; 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 emerga 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;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. 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;

4. 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;



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

6. 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 riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile.

7. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione 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."

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico, inviavo richiesta di accesso all'Esecutata tramite raccomandata r.r.; tale corrispondenza veniva in un primo momento



ritirata (vedi avviso di ricevimento - allegato 1), ma successivamente la busta veniva rispedita al mittente con le diciture "RITIRATA PER ERRORE - RESTITUIRE AL MITTENTE" e "TRASFERITO" (allegato 2).

E' stato allora da me richiesto presso gli uffici comunali un Certificato di Residenza per verificare se l'Esecutata avesse nel frattempo mutato la propria residenza; all'Anagrafe risultava però ancora abitante in
(allegato 3).

Non essendo presenti numeri di telefono sull'elenco, compivo allora due tentativi di accedere all'immobile presentandomi direttamente in loco, ma senza esiti positivi; a questo punto richiedevo una proroga sul termine di consegna stabilito, in attesa di riuscire in qualche modo a contattare l'Esecutata.

Facevo in seguito un ulteriore tentativo di visionare l'immobile presentandomi nuovamente sul posto; in quest'occasione la _____ era presente nell'appartamento e potevo così fissare una data per il sopralluogo, da svolgere unitamente al Tecnico da me incaricato di redigere l'attestato di certificazione energetica richiesto al punto 7 del quesito.

Si procedeva pertanto il 23/9/2013 alla rilevazione degli elementi necessari per l'attestato di



certificazione energetica ed al rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento e degli altri beni immobili oggetto del presente procedimento.

Compivo poi ricerche presso l'Agenzia del Territorio per acquisire le planimetrie e le visure catastali; presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova per ottenere i documenti relativi alla concessione edilizia; infine presso l'Ufficio Condono per verificare l'esistenza di eventuali pratiche di condono edilizio.

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

E' presente agli atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che ai sensi del comma 2 dell'art.567 c.p.c. può sostituire la documentazione richiesta.

b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile

Come specificato nella procedura esecutiva, gli immobili sottoposti a pignoramento sono l'appartamento di Passo Santa Caterina Fieschi Adorno 4A int.2, la cantina n.20 di Passo Santa Caterina Fieschi Adorno 4A e due posti auto posti al piano strada del medesimo



edificio e distinti con i numeri 45 e 46.

Ho compiuto un rilievo completo degli immobili in esame, da cui ho potuto riscontrare che la superficie dell'appartamento è di mq. 195 più mq. 19 di balconi.

Annessa all'appartamento è la cantina n. 34, che va considerata come una pertinenza dell'appartamento stesso ed ha una superficie di mq. 13,80 (allegato 4).

La cantina contraddistinta con il numero 20 misura invece mq 5,40; i due posti auto hanno una superficie di mq. 8,30 ciascuno (allegato 5).

Riguardo al valore attuale di mercato dei suddetti immobili, ho compiuto due indagini: la prima interpellando il titolare di uno studio immobiliare che, esaminate le planimetrie e visionato dall'esterno l'edificio, mi ha fornito una valutazione sintetica formulando una stima di tipo comparativo con unità abitative simili; la seconda consultando le "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia del Territorio, come indicato nel quesito.

Bisogna considerare la superficie commerciale lorda, da computarsi come stabilito dal Dpr 138/98, cioè calcolando i muri interni e quelli perimetrali per intero, mentre quelli in comune con locali adiacenti al 50%; la superficie dei balconi viene computata nella



misura del 30 per cento. La cantina infine si computa al 25%, in quanto non comunicante con l'appartamento.

Pertanto abbiamo:

- appartamento mq. 195
- balconi mq. 19; computati al 30% fanno mq. 5,70
- cantina mq.13,80; computata al 25% sono mq. 3,45.

In totale abbiamo quindi mq. 204,15, da arrotondare a **mq. 204,00.**

L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/2, cioè come "abitazione di tipo civile" secondo la tabella delle categorie catastali. Per abitazioni di tipo civile, il valore di mercato riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio va da un minimo di € 2600/mq. ad un massimo di € 3800/mq. (allegato 6).

La determinazione del valore più congruo nell'intervallo tra € 2600/mq. ed € 3800/mq. va individuato in considerazione di alcuni parametri, quali la classe di appartenenza, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, l'orientamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.

Nel nostro caso, si può innanzitutto rilevare che la classe è molto alta (la 7° - vedi allegato 7).

L'appartamento si trova ad un piano basso su Passo Santa Caterina Fieschi Adorno (1° oltre piano terra),



ma - dato che l'edificio è collocato sopra ad un basamento piuttosto elevato - il risultato è che rispetto alla piazza sottostante (P.S. Camillo) le finestre sono alte, trovandosi di fatto al 7° piano sopra terra (foto 1). L'orientamento è eccellente (la maggior parte dei locali è sul lato sud), la vista invece non è panoramica, perché ci si trova in mezzo a palazzi anche piuttosto alti, come il Tribunale che si ha proprio di fronte (foto 2). Gli ambienti comunque sono luminosi, in buono stato di manutenzione e ben rifiniti.

L'accessibilità è ottima, perché la zona è centralissima e ben servita dai mezzi pubblici; le automobili possono giungere fin sotto casa in una zona di parcheggio delimitata e riservata.

Quanto alle prestazioni energetiche, non risulta efficiente l'involucro esterno (come peraltro in tutti i fabbricati costruiti in quel periodo), ma possono essere considerati soddisfacenti i valori relativi agli impianti (vedi certificazione energetica allegata).

Valutando tutti questi aspetti, bisogna considerare dei valori più alti rispetto alla media della corrispondente categoria; nello stesso tempo, per formulare un prezzo realistico, è necessario anche tenere conto dell'attuale crisi di mercato.



Si è preso atto inoltre della quotazione espressa dall'agente immobiliare consultato; considerando tutti questi aspetti, si può giudicare congruo un valore di €. 3300/mq.

Quindi, moltiplicando mq. 204 x €. 3300/mq., per l'appartamento di Passo Santa Caterina Fieschi Adorno 4A int.2 e relative pertinenze determiniamo un valore di mercato di **€. 673.200.**

La cantina numero 20 misura mq. 5,40, da arrotondare a 5 mq.; computando al 25% in base al Dpr 138/98 fa mq. 1,25 x €. 3300/mq. = **€ 4.125.**

I due posti auto infine hanno una superficie di mq. 8,30 ciascuno, da arrotondare ad 8 mq.; considerando i valori riportati nell'allegato 3 possiamo valutare mq.8 x €. 3600/mq. = **€ 28.800 per ciascuno dei due posti auto.**

L'importo complessivo dei beni periziati risulta pertanto di € 673.200 + 4.125 + 57.600 = **€ 734.925,00**
(diconsi euro settecentotrentaquattromilanovecentoventicinque/00)

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

L'appartamento di Passo Santa Caterina Fieschi Adorno



4A int.2 risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana GEA, foglio 105, particella 193, sub. 58. Confina a nord con un distacco condominiale su Via XII Ottobre, ad est con un distacco condominiale verso Passo Santa Caterina Fieschi Adorno e con l'appartamento di Passo Santa Caterina Fieschi Adorno 4B/1, a sud con un distacco condominiale su Piazza San Camillo e ad ovest con l'appartamento di Passo Santa Caterina Fieschi Adorno 4A/1.

Come sopra anticipato, di pertinenza dell'appartamento è la cantina n.34, posta al piano 2° sottostrada e confinante con le cantine 33 e 35, con il corridoio d'accesso alle cantine stesse e con un'intercapedine condominiale.

L'altra cantina riportata nell'atto di pignoramento è la n. 20, posta al piano 1° sottostrada, che risulta censita al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana GEA, foglio 105, particella 193, sub. 324. I suoi confini sono la cantina n.21, la cantina n.19, il corridoio d'accesso alle cantine stesse ed un'intercapedine condominiale.

Infine, il posto macchina n.45 ha i dati catastali seguenti: Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana GEA, foglio 105, particella 193, sub. 199, mentre il posto macchina n.46 risulta censito al Catasto



Fabbricati di Genova, Sezione Urbana GEA, foglio 105, particella 193, sub. 304.

I due posti auto sono posti uno accanto all'altro e si trovano nel terrazzo condominiale, a quota strada, sotto al porticato dell'edificio di Passo Santa Caterina Fieschi Adorno 4A.

2. sommaria descrizione del bene

I beni sopra descritti si trovano nella centrale zona Piccapietra, all'interno di un complesso di edifici realizzati all'inizio degli anni '60 del secolo scorso e progettati dai famosi Architetti Franco Albini, Eugenio Fuselli e Franca Helg.

Il complesso è formato da quattro corpi di fabbrica collegati ed articolati tra loro al di sopra di un basamento comune impostato su Via XII Ottobre; l'accesso principale avviene invece da Passo Santa Caterina Fieschi Adorno, traversa di Viale IV Novembre (foto 2 e 3).

Le fotografie 4, 5 e 6 presentano altre viste dei suddetti edifici.

Si tratta di fabbricati realizzati con struttura in cemento armato e pannellature di rivestimento in pietra; le coperture sono piane.

L'edificio è dotato di ascensore, citofoni ed impianto di riscaldamento centralizzato; lo stato di



conservazione e manutenzione è buono.

L'appartamento contraddistinto con l'interno 2 si trova al primo piano dei corpi di fabbrica disposti sopra al basamento, impostati in sostanza al livello di Viale IV Novembre. E' accatastato in categoria A/2 e composto da 9,5 vani. Consta di un ingresso principale e di uno secondario, un salone, una cucina, 5 camere e 4 servizi igienici. E' inoltre dotato di 6 balconi. I locali sono alti 3 metri.

I pavimenti sono in marmo, graniglia, piastrelle e parquet; le pareti sono rivestite di parati oppure sono intonacate e tinteggiate; i bagni sono piastrellati.

Le porte interne sono in legno; le finestre in alluminio con vetrocamera, munite di tapparelle in plastica.

Le foto 7 - 14 riportano alcune viste dell'appartamento. Come già detto, di pertinenza dell'immobile è un'ampia cantina (n.34), posta al piano 2° sottostrada ed avente altezza interna di m.3.

Un'altra cantina - meno spaziosa della precedente e più bassa (altezza interna di m.1,92) ma, al contrario della prima, fornita di finestra - si trova al piano 1° sottostrada ed è contraddistinta dal numero 20 (foto 15).

I due posti auto si trovano sotto il porticato



dell'edificio e sono accessibili direttamente da Viale IV Novembre, imboccando Passo Santa Caterina Fieschi Adorno ed accedendo alla piattaforma ben visibile nella foto 1. (foto 16 e 17).

3. 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

Tutti i beni di cui sopra risultano intestati ad Alberta Cancian (vedi allegati 7, 8, 9 e 10), che è residente nell'appartamento de quo (allegato 3); a mia domanda in merito ad eventuali contratti di affitto a terzi di cantina e posti auto la Signora Cancian ha dichiarato di utilizzare per uso proprio entrambe le cantine ed entrambi i posti auto, uno per la propria macchina e l'altro a disposizione delle persone che frequentano il suo appartamento.

4. 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

Ho preso contatto con il Rag. Carlo Gallino,



- ipoteca iscritta a Genova in data 15 settembre 2006 al Registro Particolare Numero 10639, favore della

con sede in Genova, per complessivi Euro 284.000,00 a garanzia di mutuo contratto dalla signora con atto ricevuto dal Notaio Fusaro Andrea di Genova in data 12 settembre 2006, registrato a Genova.

TRASCRIZIONI:

- atto di compravendita a rogito Notaio Ilario Marsano di Genova in data 7 ottobre 1999, repertorio numero 27929, registrato a Genova il 26 ottobre 1999 al numero 12205 serie 1V; trascritto a Genova il 19 ottobre 1999 al Registro Particolare numero 21100 con il quale atto la acquistava da

"

con sede in

- verbale di pignoramento di immobili derivante da atto giudiziario del 16 ottobre 2012 repertorio numero 9923/2012 trascritto a Genova in data 29 ottobre 2012 al registro particolare numero 23666 contro

ed a favore del signor a garanzia della somma di Euro 838.709,98 (ottocentotrentottomila settecentonove virgola novantotto).

6. 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 riscontrate irregolarità specifici il costo della loro eliminazione se possibile.

Come già detto, i beni in oggetto si trovano all'interno di un complesso di edifici progettati dagli Architetti Franco Albini, Eugenio Fuselli e Franca Helg, che avevano ricevuto incarico da parte dell'Istituto Nazionale Assicurazioni. Il progetto venne presentato il 31/5/1958 ed ottenne parere favorevole da parte dell'Ufficiale Sanitario in data 19/6/1958, dai Vigili del Fuoco in data 11/12/1958 e dalla Commissione Edilizia in data 15/1/1959.

Il decreto di abitabilità venne concesso in data 5/7/1962 (allegato 11); si specifica che in quel momento il fabbricato de quo sulla toponomastica veniva individuato come Viale IV Novembre 4A e non come Passo Santa Caterina Fieschi Adorno 4A, il quale venne creato successivamente come diramazione del preesistente Viale IV Novembre.

Il rilievo dei posti auto e della cantina 20, da me



effettuato e restituito graficamente (allegato 5), corrisponde alle piante depositate presso l'Agenzia del Territorio (allegati 12, 13 e 14); soltanto per l'appartamento c'è una difformità: mancano due porte nell'ingresso, nei punti evidenziati con i cerchi (allegato 15). Si tratta evidentemente di una dimenticanza di chi ha eseguito il disegno, perché - se così fosse - dall'ingresso principale non si potrebbe accedere alla maggior parte dei locali, che risulterebbero accessibili soltanto dall'ingresso di servizio. Il fatto che si tratti di un mero errore grafico è confermato anche dal fatto che il precedente accatastamento (risalente al 1962, quando gli edifici furono realizzati) riportava i due varchi (allegato 16), come tuttora si presentano e come peraltro è logico che sia in funzione della distribuzione interna dell'appartamento.

Questa difformità potrà essere sanata con una semplice denuncia di variazione catastale per "aggiornamento grafico" (costo: € 450 + IVA).

7. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, la certificazione energetica

Si allega alla presente relazione l'attestato di certificazione energetica redatto dall'Arch. Giuditta Parodi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova



con il n. 4231, inserita nell'Elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 5830 prov. Genova. Tale attestato, identificato con il n. 49529, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G.

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 si ricade in questa casistica, perché l'appartamento di Passo Santa Caterina Fieschi Adorno 4A/2 è interamente appartenente alla

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

Genova, 6 dicembre 2013

Arch. Ibleto Fieschi

