

**Tribunale di Genova**  
**VII Sezione Civile**

Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

All'Illustrissimo Signor Giudice Dottor Daniele Bianchi

nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° R.G.E. 395/2016 promossa da

**Condominio Corso Italia 295, Ronco Scrivia (GE) , Avv. Carlo Torre**

CONTRO

**Omissis** **Omissis** , Omissis - Omissis , Omissis

**Omissis** **Omissis** ,omissis -Omissis

Esperto: Dr Architetto Roberto Cipriani (Vico Indoratori, 4/3 - 16123 Genova -  
tel. 010 247 3087, cell. 337 264004 e-mail [r.cipriani@cernaia.it](mailto:r.cipriani@cernaia.it) - pec  
[roberto.cipriani@archiworldpec.it](mailto:roberto.cipriani@archiworldpec.it))

**Relazione Peritale**

**NOMINA**

Il sottoscritto Dr Architetto Roberto Cipriani, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Genova al n° 548 e iscritto negli Elenchi dei C.T.U. del Tribunale di Genova, con studio in Genova, Vico Indoratori 4/3, è stato nominato Esperto d'Ufficio nel procedimento citato con provvedimento del 27 settembre 2017.

**GIURAMENTO**

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito con dichiarazione presso la Cancelleria il 11 ottobre 2017.



## QUESITO

Il quesito posto dal G.E. allo scrivente, col citato provvedimento è il seguente:

[L'Esperto]

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

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

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;

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento 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.
6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del



decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.
- d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

## RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI

In relazione all'incarico ricevuto, ho provveduto innanzi tutto ad acquisire i documenti relativi al bene pignorato presso i competenti Uffici (Ufficio del Territorio in via telematica, Edilizia Privata e Uffici demografici del Comune di Ronco Scrivia e Uffici demografici del Comune di Ronco Scrivia) sia per una corretta identificazione del bene stesso che per l'identificazione dei proprietari e dei residenti.

Gli immobili sono intestati a:

**Omissis**, Omissis

**Omissis Omissis**, Omissis

In data 28 settembre 2017 ho avvisato il creditore procedente via pec, come richiesto dall'incarico, dell'avvio delle operazioni di raccolta dati.

Sempre in data 28 aprile 2017 spedivo le raccomandate con l'informazione della data stabilita per l'accesso, fissato per il 20 ottobre 2017 alle ore 9:30.

Nella data stabilita mi recavo nell'alloggio, ma al citofono rispondeva una voce maschile che si



identificava come il Omissis e che non mi faceva entrare neanche nel portone, dicendo che il padre che si trovava in Germania gli aveva vietato di far entrare chicchessia. Facevo allora istanza per accesso forzoso ai locali, ed il G.E. il 24 ottobre 2017 affidava la custodia degli stessi alla SOVEMO.

Il giorno 20 dicembre la Sovemo provvedeva ad accedere all'immobile, con l'ausilio di un fabbro e con sostituzione della serratura, e quindi potevo verificarne lo stato.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

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

La documentazione ipotecaria e catastale, presentata dal Creditore, risulta regolare e completa.

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

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

Il bene pignorato è un alloggio che si trova al primo piano quarto dell'edificio di Corso Italia 295 ed è contraddistinto dal numero interno 4; inoltre dispone di una soffitta, catastalmente autonoma, situata nel sottotetto al 6° piano.

L'alloggio confina a Nord con interno 5, a Est e a Sud con proprietà Suore Minime, a Ovest con interno 3 stesso civico e scale.

I dati catastali sono:

Comune di Ronco Scrivia (H536) Fg. 14, Part. 863, Sub 8, Cat. A/2, Cl. U, 5 vani, Sup. catastale totale 94 mq, escluso aree scoperte 84 mq, rendita € 710,13

La soffitta, identificata col n° 16, si trova al 6° piano dell'edificio, sottotetto, ha tetto



inclinato con altezza media 135 cm e massima 240 cm; confina a Nord con muro su Corso Italia, a Est con soffitta n° 17, a Sud con corridoio cantine, a Ovest con soffitta n° 15.

I dati catastali sono:

Comune di Ronco Scrivia (H536) Fg. 14, Part. 863, Sub 45, Cat. C/2, Cl. 2, cons. 9 mq, Sup. catastale totale 11 mq, rendita € 33,47.

2. una sommaria descrizione del bene;

L'alloggio fa parte di un edificio di grossa dimensione costruito negli anni sessanta, dotato di ascensore e si trova al primo piano. Vi si accede attraverso il portone che si apre su Corso Italia, strada principale di scorrimento che attraversa il Comune. Una scala porta al primo piano in cui si trova l'accesso all'ascensore. Pertanto è di difficile accesso ai portatori di handicap o comunque a persone con mobilità ridotta.

L'altezza interna è di cm 300.

L'alloggio è distribuito da un breve corridoio, dove sulla destra si accede ad una camera, alla cucina e al bagno e dal fondo si accede a due stanze.

Nel lato sinistro del corridoio esisteva un ripostiglio, che è stato demolito ed ora questo vano è praticamente accorpato alla cucina, la cui porta di accesso è stata demolita e sostituita con un'apertura ampia.

Una stanza ha il poggiolo, mentre dalla cucina si accede, tramite una scaletta, ad una vasta area esterna pavimentata.

**Porte**

La porta di ingresso è ad un'anta, in legno, con due serrature esterne, non blindata.

Le porte interne sono in legno color noce scuro.



### **Finestre e tapparelle**

Le finestre sono in metallo con vetro singolo; l'oscuramento è ottenuto con tapparelle in legno.

### **Pavimenti**

I pavimenti delle camere sono in palladiana di marmo, di colori diversi, quelli del bagno sono in piastrelle ceramiche, quelli della cucina sono in piastrelle di cemento con pezzetti di marmo.

I pavimenti del terrazzo e del poggiolo sono in piastrelle ceramiche tipo cotto.

### **Pareti**

Le pareti sono intonacate e pitturate.

### **Impianti**

L'alloggio dispone di elettricità, acqua corrente, scarichi fognari, telefono, riscaldamento centralizzato con contabilizzazione del calore, acqua calda sanitaria prodotta con boiler a gas.

### **Valutazione**

L'alloggio è in condizioni di conservazione correnti, e quindi necessita di discreti lavori per poter essere comodamente abitato.

L'immobile è situato a Ronco Scrivia (GE), in Corso Italia, che è in tratto urbano della strada provinciale; nella zona sono disponibili parcheggi e Ronco è ben collegata a Genova sia con autostrada che con ferrovia. I valori OMI 2° semestre 2016 per la zona B1 Centrale/ZONA PEDEMONTANA indicano per le abitazioni civili (quale quella pignorata, cat. A/2) un minimo di € 750,00 e massimo di € 1.100,00 al metro quadrato, mentre i valori di mercato rilevati dall'Osservatorio Quotazioni Immobiliari



danno un valore variabile da € 699,00 a € 963,00 al metro quadrato.

La superficie catastale lorda calcolata come da "Norme per il calcolo della consistenza in metri quadri pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 12 maggio 1998" è: 85 mq più 25 mq \* 30% più 21 mq \* 10% = 96 mq + 4 mq = 95 mq

In considerazione dello stato di conservazione dell'immobile valuto il valore di riferimento in 850,00 €/mq

Pertanto il valore commerciale sarà di

$$95 \text{ mq} * 850,00 \text{ €/mq} = € 80.750,00$$

Il valore di asta potrà essere posto ad € 70.000,00 comprensivo della riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e in considerazione anche dei lavori necessari per renderlo comodamente abitabile.

La soffitta non è accatastata come pertinenza dell'abitazione. La superficie è di 11 mq, e il tetto spiovente ne limita l'uso.

Il valore può essere calcolato facendo riferimento alle già citate norme tecniche, come se fosse una pertinenza di un alloggio, e cioè considerando il valore di 850,00 €/mq moltiplicato per la superficie computata nella misura del 25%, come nel caso delle pertinenze non comunicanti.

Questa valutazione è fatta anche in considerazione che, sì, la soffitta può essere venduta autonomamente dall'alloggio, ma la sua posizione al sesto ed ultimo piano dell'edificio la rende interessante solo per i residenti nell'edificio.

Pertanto il valore commerciale sarà di

$$10 \text{ mq} * 25\% * 850 \text{ €/mq} = 2,50 \text{ mq} * €/\text{mq} 850 = € 2.125,00.$$



Il valore di asta potrà essere posto ad € 2.000,00 comprensivo della riduzione del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

3. Gli immobili sono intestati a:

Omissis, Omissis

Omissis, Omissis

in regime di comunione dei beni

L'amministratore del Condominio (che è anche il creditore procedente) mi ha comunicato, a seguito di mia precisa richiesta, che:

- 1) l'importo delle spese ordinarie a preventivo 2017/18 ammonta ad € 2.022,00 circa, comprensive delle spese di riscaldamento, preventivate in € 1.350,00 circa;
- 2) non sono state deliberate spese straordinarie nell'ultima assemblea, oltre a quelle già in essere; però viene evidenziata la necessità di deliberare interventi ai frontolini, delibera non discussa per mancanza di quorum;
- 3) l'amministrazione procede nei confronti dell'esecutato per il recupero degli importi non pagati relativi agli anni 2010 e 2011.

4. L'immobile è occupato dagli esecutati, per cui deve ritenersi libero.

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

Non esistono altre formalità al di fuori di quelle elencate.

Sull'immobile gravano le seguenti Iscrizioni Ipotecarie e le seguenti Trascrizioni:



## ISCRIZIONI IPOTECARIE

--

## TRASCRIZIONI

- TRASCRIZIONE CONTRO - Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 13/05/2016 Rep. 4844/2016- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI; Soggetto A FAVORE Cond. Corso Italia 295, Ronco Scrivia

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene;

La planimetria catastale dell'alloggio è difforme dallo stato dei luoghi.

In particolare è stato demolito il ripostiglio ed è stata demolita la porta di accesso alla cucina, ampliando il varco di accesso.

Trattandosi di opere interne, sono sanabili.

7. L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 133.9920 kWh/mq anno.

Quindi l'immobile è attualmente in Classe G e rimarrà in classe G anche con gli interventi migliorativi proposti.

L'Attestato di Prestazione Energetica n° 4217 del 01/02/2018 è allegato.

- c) – mancante nel quesito –

- d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, ...

Gli immobili non sono singolarmente divisibili, ma può essere conveniente vendere assieme



alloggio e soffitta, magari rendendola pertinenziale.

Copia di questa relazione è stata inviata all'avvocato dei procedenti per Posta Elettronica Certificata e all'esecutato per posta ordinaria.

Rimango a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o chiarire.

Genova, 1 febbraio 2018

Dr Architetto Roberto Cipriani

Depositato telematicamente e firmato digitalmente



ELENCO ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica con localizzazione dell'immobile;
- 2) Planimetrie e visure catastali;
- 3) Rilievo;
- 4) Pianta con indicazione della posizione delle fotografie;
- 5) Valori OMI;
- 6) Valori Osservatorio Quotazioni Immobiliari;
- 7) APE.

