

Tribunale di Genova
VII Sezione Civile

Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

All'Illustrissimo Signor Giudice Dottoressa Paola Zampieri

nella Procedura di Espropriazione Immobiliare N° R.G.E. 538/11 promossa da

Italfondionario SpA, Avv. Giovanni Battista Balbi,

CONTRO

i Signori

Esperto: Dr Architetto Roberto Cipriani (Vico Indoratori, 10R - 16123 Genova -
tel. 010 247 3087, e-mail r.cipriani@cernaia.it, PEC
cipriani.roberto@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 10R, è stato nominato Esperto d'Ufficio dalla S.V. Ill.ma nel procedimento citato con provvedimento del 23 Gennaio 2012.

GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito nel corso dell'udienza del 2 Febbraio 2012, durante la quale è stato formulato il quesito.

QUESITO

Il quesito posto dalla S.V. Ill.ma allo scrivente, col citato provvedimento è il seguente:

[L'Esperto]

- a. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b. provveda alla stima sommaria dell'immobile, accedendo 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;
- c. faccia constatare 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 od 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 ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6.la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

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 Pubblici (Ufficio del Territorio in via telematica, Edilizia Privata e Uffici demografici del Comune di Genova) sia per una corretta identificazione del bene stesso che per l'identificazione dei proprietari e dei residenti.

In data 7 Febbraio 2012 ho avvisato il creditore procedente via e-mail, come richiesto dall'incarico, dell'avvio delle operazioni di raccolta dati e ho richiesto

teressate dalla procedura e identificate dai Carabinieri, e quindi potevo effettuare l'accesso senza l'intervento del fabbro.

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

ISCRIZIONI IPOTECARIE

1) ISCRIZIONE CONTRO del 7/5/2008 Reg. Generale 16495 Reg. Particolare 6904, Pubblico Ufficiale COLA MARIA PAOLA, Repertorio 12830/9633 del 24/4/2008 - Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti in Genova. Soggetto debitore.

2) ISCRIZIONE CONTRO il solo _____ per la quota di 1/2 del 21/10/2009 Reg. Generale 33788 Reg. Particolare 3233, Pubblico Ufficiale EQUITALIA SESTRI spa, Repertorio 115751/48 del 8/10/2009 - Atto Amministrativo - Ipoteca esattoriale. Immobili siti in Genova. Soggetto debitore.

TRASCRIZIONI

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2011 Reg. Generale 26848 Reg. Particolare 18913 - Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 5719/

2011 del 10/07/2011 - Atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Genova.

C1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono costituiti da:

- 1) un appartamento sito al quinto piano della casa sita in Via Sampierdarena 38 int. 5 piano 5° intestato a:

ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Genova

Sez. SAM Fg. 44 Part. 457 Sub 7 Cat. A/3 Cl. 3 cons. 9,5 vani Rendita € 883,14.

Confini

- 1) L'appartamento confina a nord con la Via Sampierdarena, a est con Piazzal Dogana, a sud con distacco e Lungomare Canepa e ad est con il vano scale e la casa di cui al n° 40 di Via Sampierdarena.

C2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione e Consistenza appartamento

L'appartamento fa parte di una casa sita in Genova Sampierdarena, edificata probabilmente negli anni venti o trenta, ma di cui non esiste documentazione in quanto l'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Sampierdarena

è andato completamente perso durante la seconda guerra mondiale.

L'appartamento ha altezza interna di cm 340 ha pianta grosso modo quadrata con una stanza attaccata all'angolo sud est, in quanto l'edificio ha pianta ad U. Si accede dal vano scale e ha sul lato nord tre finestre, tre sul lato est e tre finestre più una più piccola del wc sul lato sud. Dal lato est e dal lato sud si gode di un ricco panorama sul porto industriale e in considerazione della quota a cui sorge l'alloggio è molto luminoso e soleggiato. E' composto da sei stanze, bagno, ampia cucina, ingresso, due disimpegni e due piccoli ripostigli. Il bagno è controsoffittato a cm 240 e nel vano soprastante sono ospitati i serbatoi dell'acqua. La superficie lorda è di 156mq. Non dispone di posto auto ne di cantina.

L'appartamento è in medio stato di conservazione..

Pavimenti

Il pavimento è in graniglia alla genovese, con interessanti motivi grafici, a parte i disimpegni, il bagno e la cucina che sono piastrellati.

Pareti

Le pareti sono pitturate; la cucina è piastrellata così come il bagno.

Porte e finestre

La porta di ingresso è a due ante, in legno.

Le porte interne sono in legno pitturato bianco, riquadrate, e in scadente stato di manutenzione.

Le finestre sono in alluminio naturale senza taglio termico, con vetro camera e sono in condizioni passabili.

L'oscuramento è ottenuto con persiane, talune metalliche e altre in legno. Quelle in legno sono in condizioni scadenti.

Impianti

L'appartamento dispone di acqua corrente, gas, energia elettrica.

Il riscaldamento è autonomo ed autonoma anche la generazione di acqua calda sanitaria.

C3) STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile pignorato risulta di proprietà dei signori:

Nell'immobile risultano abitare numerose persone, probabilmente più di una per ognuna delle cinque stanze da letto, in forza di un accordo verbale.

L'immobile è quindi da ritenersi libero.

C4) ESISTENZA DI FORMALITÀ

Non esistono formalità al di fuori delle iscrizioni e delle trascrizioni prima elencate.

C5) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Non esistono altre formalità al di fuori di quelle elencate.

C6) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio in esame risulta edificato anteriormente al 1° Gennaio 1967; è regolare sia dal punto di vista normativo. La pianta dell'immobile coincide con lo stato dei luoghi.

La rappresentante dei proprietari non è stata in grado di esibire il certificato di conformità degli impianti e neppure l'Attestato di Certificazione Energetica, e pertanto quest'ultimo è stato redatto dallo scrivente, come richiesto da recente normativa. L'alloggio ha un valore attuale di Prestazione Energetica Globale di 140,64 kWh/mq anno e un'emissione di CO2 di 3,04 t/anno, con valori raggiungibili, qualora si isolasse il retro dei termosifoni e si dotassero gli stessi di termovalvole e venissero anche sostituiti i tubi di distribuzione con altri coibentati, rispettivamente di 95,45 140,64 kWh/mq e 1,69 t/anno. L'Attestato di Certificazione n° 15562 del 17/04/2012 è allegato alla relazione.

Un piccolo ripostiglio è stato parzialmente annesso ad una stanza, e questo è ben visibile nelle foto, attraverso la demolizione di una parete. Trattandosi di opere interne che non portano modifiche al numero dei vani e alla superficie totale non rappresenta irregolarità edilizia.

L'alloggio è da ritenersi regolare da un punto di vista urbanistico.

D) VERIFICA DELLA DIVISIBILITÀ

L'immobile in questione è divisibile, in considerazione della distribuzione interna e prendendo opportuni accorgimenti per lo scarico delle acque, e sono ricavabili due alloggi.

STIMA DELL'IMMOBILE

Criteri di Stima

La valutazione è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie lorda commerciale. Effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita e in considerazione dei seguenti fattori che incidono sul valore, quali: 1) posto raggiungibile con mezzi a motore e mezzi pubblici; 2) vicinanza ai principali servizi pubblici 3) zona periferica degradata; 4) mancanza di parcheggio privato e cantina; 5) piano alto con ascensore. Si può ritenere congruo un valore di € 1.950,00 al metro quadrato di superficie lorda.

La valutazione è stata effettuata prendendo in considerazione anche i valori della Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Genova, Zona Semicentrale C23 e le valutazioni di alloggi analoghi in vendita.

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto è quindi di € $1.950,00 \times 156 = € 304.200,00$ (trecentoquattromiladuecento/00).

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE PER L'INCANTO

In considerazione della eventuale divisibilità dell'alloggio, dal quale si potrebbero ricavare due alloggi di minori dimensioni (di cui uno non superiore ai 60mq per evitare di dover dotare l'immobile ottenuto dal frazionamento di

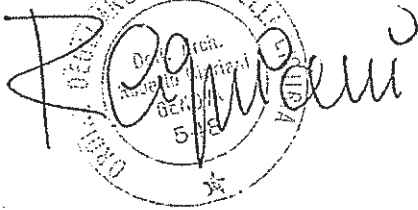
Relazione peritale relativa al procedimento 538/2011

posto auto pertinenziale) e dello stato dell'alloggio stesso che necessita di discreti lavori per renderlo comodamente abitabile (rifacimento dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico, sostituzione delle porte interne, tinteggiatura) e che sono dello stesso ordine di grandezza economica del frazionamento (ad esclusione degli oneri di urbanizzazione richiesti dal Comune), del degrado sociale della zona, che nelle ore serali alla chiusura delle attività produttive e commerciali cambia completamente aspetto e dello stato generale della scala dell'edificio, ritengo che sia necessario applicare una forte riduzione dell'importo richiesto per renderlo più facilmente vendibile, e quindi propongo la cifra di € 200.000,00 (duecentomila/00).

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

Genova, 18 Aprile 2012

Dr Architetto Roberto Cipriani

A circular professional stamp of the Ordine degli Architetti della Liguria is overlaid on the signature. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA LIGURIA", "Dr. Roberto Cipriani", "Membro del Consiglio", "5° SE", and a star at the bottom.

(depositato in telematico)

Da: posta-certificata@hpcertpe.it
Oggetto: **CONSEGNA: DEPOSITO** procedimento 538/2011 ITALFONDIARIO vs

Data: 17 aprile 2012 19.08.08 GMT+02.00

A: roberto.cipriani@archiworldpec.it

Sicurezza:  Firmato (Posta Elettronica Certificata - HP ES)

2 allegati, 5,5 MB

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 17/04/2012 alle ore 19:08:08 (+0200) il messaggio
"DEPOSITO procedimento 538/2011 ITALFONDIARIO vs
proveniente da "roberto.cipriani@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "tribunale.genova@civile.ptel.giustiziacert.it"
e' stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo del messaggio:
opec265.20120417190757.14578.09.1.15@pec.aruba.it

dati-cert.xml (0,9 KB)

Da: "Arch. Roberto Cipriani" <roberto.cipriani@archiworldpec.it>

Data: 17 aprile 2012 19.06.21 GMT+02.00

A: tribunale.genova@civile.ptel.giustiziacert.it

Oggetto: **DEPOSITO** procedimento 538/2011 ITALFONDIARIO vs .

allego deposito della perizia immobiliare relativa al procedimento
di esecuzione immobiliare 538/2011 ITALFONDIARIO vs

atto.enc (5,5 MB)