

Vico degli Indoratori, 4/3
16123 Genova GE
Voce: +39 010 455 0053

Via J. A. Meynet, 6/10
Frazione Breuil Cervinia
11021 Valtournenche AO
Voce: +39 0166 949433

Mobile: +39 337 264004
e-mail: r.cipriani@cernaia.it
pec: roberto.cipriani@archiworldpec.it
c.f. cpr rrt 46r25 d969 f
p.iva 01202590079
Ordine Architetti PPC Genova # 548
Membro Consiglio di Disciplina O.A.G
CTU del Tribunale di Genova
Certif. Energetico Liguria # 2409
Certif. Energetico Valle d'Aosta # 744

PRECISAZIONI SU PERIZIA IMMOBILIARE

Procedimento 353/2023 Tribunale di Genova - Esecuzioni Immobiliari

La parte procedente [REDACTED] tramite PEC inviata allo scrivente da parte di [REDACTED] che la rappresenta, deposita alcune osservazioni alla perizia.

- 1) Omessa indagine ed indicazione della situazione attuale riguardante gli oneri condominiali di spettanza dell'immobile pignorato e la mancata indicazione di sussistenza di morosità nei confronti del Condominio

È vero che non ho indicato gli oneri condominiali: all'atto dell'accesso ho verificato che l'immobile di via Trasta 1 era composto da due soli alloggi, uno al primo piano oggetto del pignoramento ed uno al secondo piano, inoltre livello portone di accesso non è presente la indicazione obbligatoria prevista dall'Ordinanza del Sindaco - N. 49 DEL 17/02/2012:

- 1) che ogni Amministratore pro-tempore dei fabbricati riuniti in condominio sul territorio comunale provveda, per le motivazioni esposte in premessa, entro 1 mese dalla data di pubblicazione della presente ordinanza, ad esporre, in spazio ben visibile nell'atrio interno del condominio, una targa riportante nome, cognome, indirizzo, numeri telefonici di riferimento e indirizzo di posta elettronica;
- 2) che la targa abbia una dimensione minima di cm. 20 per cm. 15;
- 3) che, in applicazione di quanto disposto dall'art.17 del D.Lgs. n.507/93, la targa sia esente dal pagamento dell'imposta comunale sulla pubblicità;

Alla luce di ciò, visto anche che la apparente consistenza non superava le 5 unità (due alloggi e 3 magazzini), e che non sono presenti servizi condominiali (ascensore, riscaldamento) ma solo acqua e luce scale, ho ritenuto che non vi fosse amministratore.

Anche successivamente all'accesso, in cui chiesi alla signora [REDACTED] di inoltrarmi eventuali altri documenti rinvenisse (tra cui il codice del catasto regionale degli impianti termici), ricevetti solo le [REDACTED].

In data 26 gennaio (ricevetti la richiesta di approfondimenti da parte dell'[REDACTED] lo stesso 26 gennaio) inviai una PEC allo studio "Centro Servizi Polivalenti sas" con la richiesta

"Le chiedo pertanto di inoltrarmi tutti i riparti delle spese condominiali in cui risultassero insoluti da parte del [REDACTED] assieme ai relativi verbali delle assemblee.

Inoltre vorrei sapere se le condizioni del tetto sono tali da permettere infiltrazioni e se del caso richiedono interventi a breve e anche se sono stati richiesti preventivi per la riparazione."

Solo a seguito di sollecito telefonico del 6 febbraio ho avuto risposta ai quesiti con PEC del 7/2 ore 18:44.

Dal rendiconto inviato si rileva che il [REDACTED] è debitore:

al 31/12/2022 di € 2.057,33 (Consuntivo 2022)

al 31/12/2023 di € 927,03 (Preventivo 2023)

per un totale di € 2.984,35 (completamente scaduto)

e dal testo della mail di risposta

"Faccio presente che successivamente alla data del 31 dicembre 2022 il [REDACTED] (o persona di sua fiducia) ha versato complessivamente la somma di Euro 1.100,00 in acconto al debito risultante dal rendiconto allegato."

il debito totale insoluto risulta essere:

€ 2.984,35 - € 1.100,00 = € 1.984,35.

Sottolineo che l'ultimo rendiconto approvato risale al 31/12/2022.

Allego verbale e rendiconto ricevuto.

2) "l'omessa dettagliata indicazione, da parte dell'esperto, delle effettive condizioni del tetto e delle facciate condominiali, visibilmente danneggiate, stante la presenza di copiose ed evidenti infiltrazioni".

Nella relazione ho indicato le condizioni del tetto e dei muri esterni (facciate) a pag. 15 e riporto:

Copertura:

a falde, in tegole. È in ordine e appare di manutenzione recente;

Pareti esterne ed interne:

Pareti esterne pitturate in buone condizioni; ...

e documentate nelle fotografie allegate alla relazione stessa.

Ciononostante mi sono recato nuovamente sui luoghi per verificare nuovamente sia a vista che con fotografie scattate a distanza ravvicinata con l'ausilio di un drone, che ha permesso di valutare lo stato conservativo di copertura e facciate da distanza ravvicinata.

Confermo che il tetto è in **ottime condizioni**, non presenta danneggiamenti, le converse in corrispondenza dei compluvi e dei corpi emergenti sono in ordine, la gronda è continua e con pendenza appropriata, sono persino presenti delle tegole con sporgenze anti scorrimento e caduta neve, abbastanza inusuali a Genova.

Anche la risposta dell'Amministratore

"Non ho ricevuto segnalazioni di infiltrazioni provenienti dal tetto condominiale e quindi non risulta deliberato alcun intervento a breve termine nè tantomeno sono stati richiesti preventivi per l'intervento."

conferma quanto da me rilevato sul luogo.

Dall'accesso all'immobile pignorato inoltre non risultano "...la presenza di copiose ed evidenti infiltrazioni, di cui la [REDACTED] è direttamente a conoscenza".

Esiste, è vero, una traccia di una pregressa infiltrazione in una stanza con distacco della pittura e chiazza colorata di tannino, ma questa chiazza non può provenire dal tetto (vi è ancora un piano sopra) e tanto meno dalla facciata, che non ha fessurazioni o scostamenti in corrispondenza. La chiazza è visibile nella foto in terza riga terza colonna della pagina 2 delle foto.

Le facciate sono in ordine; si rileva solamente un qualche piccolo ed insignificante scrostamento della pittura che non crea deprezzamento dell'immobile.



Allego nuovamente la foto interna e la corrispondente esterna e foto delle facciate e del tetto.

CONCLUSIONI

Riguardo alle osservazioni presentate, confermo che il debito nei confronti del Condominio dell'interno 1 è di € 1.984,35 ma una parte di questo importo è di competenza del conduttore (solamente acqua, per un totale saldo 2022 di € 492,57 e preventivo 2023 di € 517,03 per un totale di € 1.009,06) per cui il debito a carico dell'acquirente sarà di

$$€ 1.984,35 - € 1.009,06 = € 975,29$$

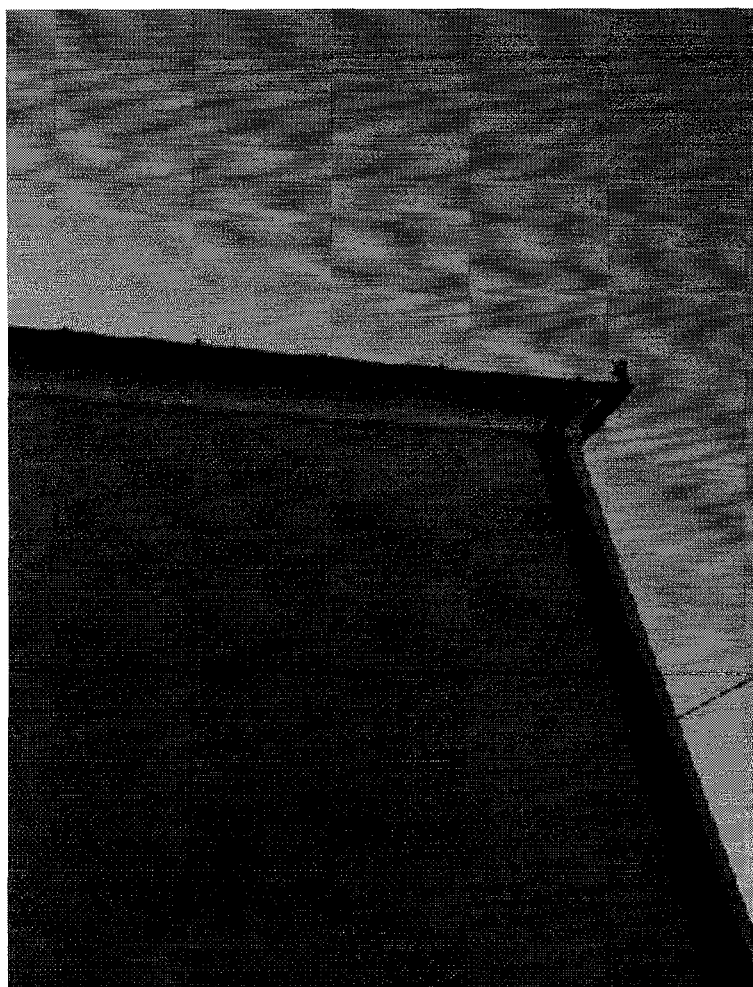
Nulla invece è riscontrabile su quanto lamentato riguardo allo stato di manutenzione della copertura e delle facciate.

Con osservanza
Roberto Cipriani





Infiltrazione pregressa interna.
Le strutture lignee del solaio hanno
generato macchie di tannino.



Parete esterna in corrispondenza della
parete della foto precedente: non
presenta scostamenti o lesioni,
pertanto l'infiltrazione è potuta avvenire
solo dall'alloggio al piano superiore.



