

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

(R.E. 796-2013)

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Canepa

Procedente Condominio di Genova via San Bartolomeo del Fossato 72-76

Avv. Serafina Gallo e Cinzia Crismanich

Debitori eseguiti [REDACTED]

RELAZIONE DELL'ESPERTO

PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Luigi Mangione, co.fi. n. MNG LGU 55B16 B429D, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 888 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, veniva nominato Esperto nel procedimento di cui in epigrafe e prestava il rituale giuramento di rito in data 06.03.2014.

Per brevità non si procede a trascrivere integralmente il quesito posto allo scrivente, riportato sul verbale di giuramento dell'esperto, in quanto già agli atti.

Compito dello scrivente è la stima di beni pignorati, consistenti nella diritto di usufrutto dell'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Genova, via San Bartolomeo del Fossato 76 interno 20.

Per sua natura, ubicazione e consistenza, il bene forma un unico lotto.

Reperita la documentazione necessaria per la stesura della memoria tecnica, la data per il sopralluogo veniva fissata per il giorno 24.04.2014, alle ore 9,00; per una più dettagliata relazione di quanto avvenuto in sede di sopralluogo si rimanda al verbale redatto, che si allega alla presente sub "A".

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 796/2013)  
Procedente Condominio di Genova, via San Bartolomeo del Fossato 72-76  
Debitori eseguiti [REDACTED]



Le operazioni peritali sono, inoltre, consistite in accessi presso il Comune di Genova e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare.

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La stima redatta si compone dei seguenti capitoli e paragrafi:

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
1.1) Identificazione catastale dell'immobile	pag. 3
1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile	pag. 3
1.3) Ubicazione e caratteristiche del fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima	pag. 3
1.4) Ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima	pag. 4
1.5) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio	pag. 6
2) REGIME LOCATIVO	pag. 7
3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE	pag. /
4) REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'	
4.1) Data di costruzione dell'immobile, varianti ed estremi licen- ze e/o concessioni edilizie	pag. 8
4.2) Decreto di abitabilità o agibilità	pag. 8
4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene	pag. 8
4.4) Strumenti urbanistici vigenti	pag. 9
5) REGIME PATRIMONIALE DI PARTE ESECUTATA	pag. 10
6) SPESE CONDOMINIALI	pag. 10
7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA	pag. 11
8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 11
8.1) Valutazione dell'immobile	pag. 11
8.2) Valutazione del diritto di usufrutto	pag. 12

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 796/2013)  
Procedente Condominio di Genova, via San Bartolomeo del Fossato 72-76  
Debitori eseguiti [REDACTED]



1.1) Identificazione catastale dell'immobile

L'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto di stima consiste in un appartamento sito nel Comune di Genova, via San Bartolomeo del Fossato civico 76/20, censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana SAM, foglio 39, particella 680 sub 30, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, rendita catastale Euro 464,81 (vedi allegati "B", certificato catastale, e "C", planimetria catastale)

La stessa risulta così intestata:

- al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], co.fi. [REDACTED], per la nuda proprietà;
- al sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED], co.fi. LNZ [REDACTED], per la quota di 1/2 relativamente all'usufrutto;
- alla sig.ra [REDACTED], nata ad [REDACTED], co.fi. [REDACTED], per la quota di 1/2 relativamente all'usufrutto.

\*\*\*\*\*

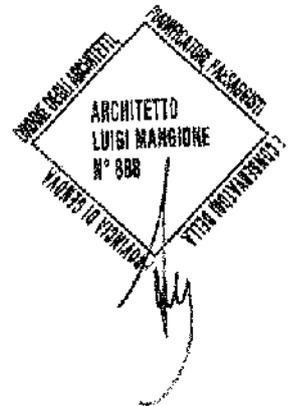
1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile

Il bene risulta pervenuto all'attuale proprietario in seguito ad atto di compravendita a rogito notaio Maria Serena Catalano di Genova del 09.04.2008 (Repertorio n.ro 4602/1744) dai precedenti proprietari sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], come sopra individuati, con riserva del diritto di usufrutto in comunione dei beni (trascrizione in data 24.04.2008, reg. part. 9066).

\*\*\*\*\*

1.3) Ubicazione e caratteristiche del fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di stima insiste all'interno di un edificio residenziale a blocco di complessivi undici piani, con ingresso sia dal civico 72 che dal civico 76 di via San Bartolomeo del Fossato.



Lo stesso viene individuato in rosso sull'estratto di ripresa fotogrammetrica allegata alla presente sub "D".

L'edificio, ad esclusiva destinazione residenziale, risulta edificato in calcestruzzo armato, con pareti esterne in laterizio intonacato e tinteggiato e copertura piana.

Lo stesso è raggiungibile con autovetture, pure se nell'intorno gli spazi per il parcheggio risultano complessivamente carenti.

La densità abitativa della zona è contenuta ma, in virtù di tale fatto, non sono presenti nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità.

Il quartiere è servito dalla linea di trasporto urbano 66 che collega via Milano con piazza Montano; la cadenza delle corse è frequente.

Circa le finiture delle parti comuni:

- il portone di accesso è in alluminio anodizzato;
- negli atrii le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre pavimentazione e lambrino sono in pietra;
- pedate ed alzate delle scale, così come le zoccolature e le piatte sui parapetti delle rampe, sono in pietra; le pareti presentano un rivestimento bucciato.

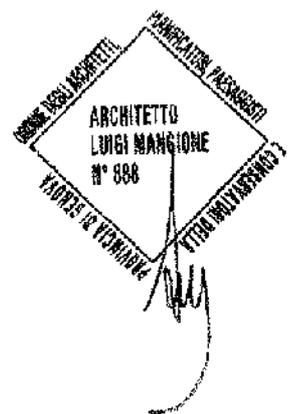
Le condizioni di mantenimento delle parti interne sono complessivamente discrete.

Si rimanda in ogni caso alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "E".

\*\*\*\*\*

#### 1.4) Ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

L'unità residenziale oggetto di stima è sita al sesto piano dell'edificio nel quale è iscritta e comprende ingresso, corridoio di disimpegno, tre camere, cucina, bagno e un poggiatesta.



Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 796/2013)  
Procedente Condominio di Genova, via San Bartolomeo del Fossato 72-76  
Debitori esecutati [REDACTED]



Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: distacco con il civico 74 di via San Bartolomeo del Fossato, distacco con via San Bartolomeo del Fossato, appartamento interno 21, vano scale, appartamento interno 19, sopra interno 24, sotto interno 20.

Relativamente a finiture e materiali:

- le pareti del soggiorno e delle camere sono rivestite con carta da parati e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; sui soffitti delle camere si notano fenomeni di distacco della pittura, dovuti presumibilmente, e come dichiarato da parte esecutata, ad allagamento dell'appartamento soprastante ed ormai in fase di asciugamento;
- pareti e soffitti del disimpegno sono intonacati e tinteggiati;
- nel bagno (dotato di lavabo, vasca, vaso igienico e bidet) e nella zona cottura della cucina, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad altezza regolamentare;
- nella zona pranzo della cucina, le pareti sono rivestite con pannelli in legno nella parte inferiore e con rivestimento plastico nella parte superiore;
- soffitti di bagno e cucina sono intonacati e tinteggiati;
- i pavimenti di tutti gli ambienti sono in graniglia con zoccolotti battiscopa in ardesia o semplicemente tinteggiati; sul poggiolo la pavimentazione è in piastrelle ceramiche;
- i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, tranne che nel bagno ed in cucina, dove presentano un vetro semplice con serramento in legno; tuttavia in corrispondenza della finestra della cucina, esposta a nord, è stato installato un secondo infisso in alluminio anodizzato;
- le tapparelle sono in Pvc;
- il portoncino di accesso e i serramenti interni sono in legno;
- i caloriferi dell'impianto di riscaldamento sono in alluminio;



- Il bagno è stato controsoffittato e il controsoffitto, accessibile dal corridoio, funge da ripostiglio.

Per quanto riguarda gli impianti, sono presenti quelli idrico, elettrico, fognario, del gas, citofonico e ascensore.

L'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria è autonomo, mentre l'impianto di riscaldamento è condominiale con corpi scaldanti in alluminio.

In base a quanto rilevabile all'ispezione visiva, le condizioni di mantenimento dell'unità immobiliare devono definirsi discrete ( a parte, ovviamente, i soffitti del soggiorno e delle camere, da ripristinare), come rilevabile ancora una volta dalla documentazione fotografica allegata alla presente sub "E", alla quale si rimanda, pur necessitando questa di interventi di ammodernamento complessivo.

\*\*\*\*\*

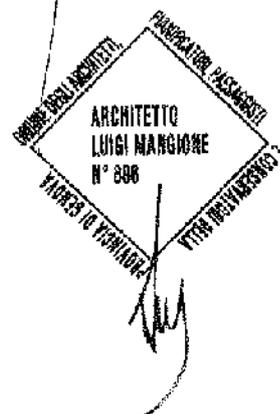
#### 1.5) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

Circa le iscrizioni e le trascrizioni di pregiudizio, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

- pignoramento immobiliare a favore del Condominio di Genova, via San Bartolomeo del Fossato 72-76, co.fi. 80159120106, e contro i sigg.ri [REDACTED], come sopra individuati (trascrizione in data 22.11.2013, reg. part. 24001), non opponibile all'acquirente;
- pignoramento immobiliare a favore del Banco di Chiavari e della Riviera Ligure s.p.a., con sede a Chiavari, co.fi. 00240080101, e contro i sigg.ri [REDACTED], come sopra individuati, per un importo complessivo di Lire 75.000,00 in conto capitale, pari ad lire 18.616.179 o € 9.599,58 (trascrizione in data 03.05.1997, reg. part. 7582), da cancellare e non opponibile all'acquirente;

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 796/2013)  
Precedente Condominio di Genova, via San Bartolomeo del Fossato 72-76  
Debitori esecutati [REDACTED]

6



- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore del Banco di Chiavari e della Riviera Ligure s.p.a., con sede a Chiavari, co.fi. 00240080101, e contro i sigg.ri [REDACTED], come sopra individuati, per un importo complessivo di Lire 24.000.000 o € 12.375,79, (iscrizione in data 30.12.1994, reg. part. 5413), da cancellare e non opponibile all'acquirente;

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a rogito notaio Aurelio Morello di Genova in data 21.02.1994 (repertorio n.ro 57201) a favore della Banca Commerciale Italiana s.p.a. con sede a Milano, co.fi. 01255270157, e contro i sigg.ri [REDACTED], a, come sopra individuati, per una somma in conto capitale pari a lire 60.000.000 o Euro 30.939,48 (iscrizione in data 26.02.1994, reg. part 781), non opponibile all'acquirente.

## 2) REGIME LOCATIVO

In base a ricerche esperite presso l'ufficio Servizi Demografici del Comune di Genova, si attesta che nell'immobile oggetto di stima risiede, oltre ai sigg.ri [REDACTED], nato a Genova in data 17.07.1962, a far data dal 21.08.2007 (vedi allegato "F").

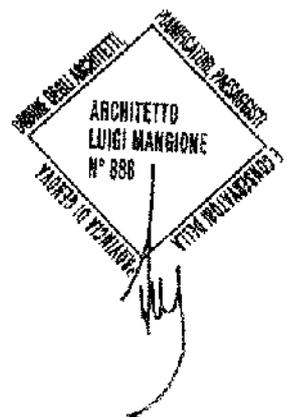
## 3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

In base alle ricerche esperite, può affermarsi che sull'immobile non insistono vincoli o servitù che possano in qualche modo influire sulla valutazione del bene.

## 4) REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'

4.1) Data di costruzione dell'immobile, varianti ed estremi licenze e/o concessioni edilizie

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 796/2013)  
Procedente Condominio di Genova, via San Bartolomeo del Fossato 72-76  
Debitori esecutati [REDACTED]



Il progetto di costruzione del caseggiato, presentato in data 02.11.1954, veniva approvato con Decreto sindacale n.ro 2355 in data 21.09.1955 (vedi allegati "G", autorizzazione, e "G1", pianta del piano tipo).

E' conservato presso l'Archivio progetti del Comune di Genova un progetto del medesimo fabbricato "in variante" ma approvato in data precedente con Decreto sindacale n.ro 1264 in data 01.06.1955 (vedi allegato "H").

Si ritiene che la discrepanza nelle date di approvazione derivi da mero errore materiale dell'Amministrazione comunale, in quanto i disegni di variante sono stati presumibilmente presentati prima dell'approvazione definitiva del progetto.

Un ulteriore progetto di variante, presentato in data 03.09.1956, veniva approvato con Decreto sindacale n.ro 1264 in data 01.06.1955 (vedi allegato "I").

\*\*\*\*\*

#### 4.2) Decreto di abitabilità o agibilità

La dichiarazione di abitabilità dell'edificio sito in via San Bartolomeo del Fossato civico 76, relativa alla sola sopraelevazione di due piani, risulta essere stata rilasciata con Ordinanza sindacale n.ro 901 in data 23.03.1959 (vedi allegato "L" alla presente).

Dubbia e non altrimenti motivata si presenta la limitazione contenuta nella dichiarazione di abitabilità.

\*\*\*\*\*

#### 4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene

Dall'esame degli elaborati che compongono la documentazione progettuale approvata con l'ultimo provvedimento autorizzativo e dal raffronto con lo stato dei luoghi relativo all'unità immobiliare oggetto di stima, non può attestarsi la piena rispondenza di quanto eseguito con quanto autorizzato, in quanto:

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 796/2013)  
Procedente Condominio di Genova, via San Bartolomeo del Fossato 72-76  
Debitori esecutati [REDACTED]



- a) sono state realizzate due porzioni di tramezza collegate in alto da architrave in muratura in cucina a separare la zona cottura dalla zona pranzo;
- b) la consistenza dell'appartamento risulta maggiore rispetto a quanto autorizzato, in considerazione del fatto che la cucina risulta ampliata a discapito dell'appartamento limitrofo per mq. 1,50 complessivi;
- c) è stata realizzata, certamente all'epoca di costruzione del fabbricato, una seconda finestratura sempre nel locale cucina.

La regolarizzazione di tali opere risulta possibile ex art. 22) Legge Regione Liguria n.ro 16/2008 (opere Interne) o ex art. 48) Legge Regione Liguria n.ro 16/2008, come modificato dall'art. 7) Legge Regione Liguria n.ro 45/2008.

Del costo delle eventuale pratiche edilizie, inclusi oneri di professionista, si è tenuto conto nella valutazione operata; queste coinvolgono la sola unità oggetto di stima, per quanto descritto al punto a), la medesima e l'appartamento limitrofo, per quanto descritto al punto b), l'intero condominio, per quanto descritto al punto c).

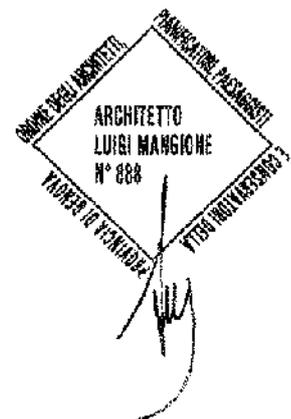
Invece corretta e fedele allo stato dei luoghi appare la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Genova.

\*\*\*\*\*

#### 4.4) Strumenti urbanistici vigenti

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima risulta sito in zona "BB-RQ, zona B, residenziale di riqualificazione.

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 796/2013)  
Procedente Condominio di Genova, via San Bartolomeo del Fossato 72-76  
Debitori esecutati [REDACTED]



Tale zona risulta caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale.

Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, adottato con D.C.C. n.ro 92/2011, il fabbricato nel quale insite l'unità immobiliare oggetto di stima risulta sito in zona "AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale".

Relativamente al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con D.C.R. n.ro 6 del 26.02.1990, l'immobile risulta sito in area "53D, TU-tessuto urbano".

Le destinazioni urbanistiche non influiscono in alcuna maniera negativa sulla valutazione dell'immobile.

---

#### 5) REGIME PATRIMONIALE DI PARTE ESECUTATA

I sigg.ri Lanza Francesco e Prigione Pieranna sono coniugati nel regime di comunione dei beni.

---

#### 6) SPESE CONDOMINIALI

Su richiesta dello scrivente, l'amministratore del casoggiato sig. Gennaro Gambardella, ha fatto pervenire al sottoscritto, con riferimento all'unità immobiliare in questione, documentazione dalla quale si evince (vedi allegato "M" alla presente):

- che la somma delle rate relative alla gestione 2013, scadute e non pagate risulta pari a Euro 192,23;
- che non sono state deliberate spese straordinarie;
- che non sono in atto altre vertenze legali.

---

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 796/2013)  
Procedente Condominio di Genova, via San Bartolomeo del Fossato 72-76  
Debitori esecutati [REDACTED]

10



Sempre allegato sub "M" è il prospetto riepilogativo delle spese condominiali relative all'esercizio 2013, dal quale si evince la quota parte delle medesime ascrivibile all'unità immobiliare oggetto di stima.

## 7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Risultando l'unità immobiliare priva di Certificato di Qualificazione Energetica, lo scrivente, a ciò autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, si è avvalso dell'operato della geom. Marina Zanardi, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova col n° 2655 e all'Albo dei certificatori della Regione Liguria al n.ro 2203, che ha provveduto alla redazione di tale documento (contraddistinto dal n.ro 30597 del 13.05.2014), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "N").

In base alla valutazione operata, l'unità immobiliare appartiene alle seguenti classi:

- per quanto riguarda la prestazione energetica globale, alla classe "G" (valore attuale kWh/mq anno 147.64);
- per quanto riguarda l'involucro edilizio, alla classe "G" (valore attuale kWh/mq anno 52.8);
- per quanto riguarda l'impianto per la climatizzazione, alla classe "G" (valore attuale 1,87);
- per quanto riguarda l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria, alla classe "G" (valore attuale 48.76).

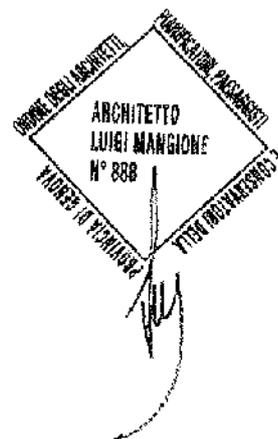
## 8) VALUTAZIONE

### 8.1) Valutazione dell'immobile

Il criterio seguito per la valutazione dell'immobile è quello del valore al metro quadrato, considerando:

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 796/2013)  
Procedente Condominio di Genova, via San Bartolomeo del Fossato 72-76  
Debitori esecutali [REDACTED]

11



- come parametro di base la superficie commerciale lorda comprensiva dello spessore dei muri perimetrali (fino alla concorrenza di cm. 40) e del semispessore dei muri perimetrali a confine con altre proprietà;
- come valore unitario al metro quadrato quello derivante dalle caratteristiche costruttive e distributive dell'immobile, oltre che a quelle relative al luogo nel quale insiste l'edificio, delle condizioni di mantenimento dello stesso e della regolarità edilizia, del regime locativo, della classe energetica di appartenenza, dal particolare regime dei diritti che sullo stesso insistono, individuato secondo l'esperienza dello scrivente, la consultazione di operatori del settore, i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe, le quotazioni immobiliari operate dall'Agenzia del Territorio.

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

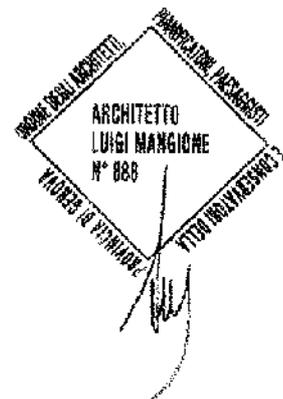
	u.m.	mq.	Coefficiente correttivo	Valore unitario (€/mq.)	Valore (€)
Appartamento	mq.	95,00	1,00	1.100,00	104.500,00
Terrazzi	mq.	7,60	0,30	1.150,00	2.622,00
					107.122,00

che si arrotondano a Euro 107.000,00 (centosettemila/00).

\*\*\*\*\*

## 8.2) Valutazione del diritto di usufrutto

Per quanto riguarda la stima del diritto di usufrutto, questa è ottenuta in base alla rendita annua dell'immobile moltiplicata per il coefficiente di cui al Decreto 23.12.2013 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.ro. 303 del 28.12.2013) con il quale sono stati adeguati i coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, di cui alla tabella allegata al D.P.R. 131/1986.



Il valore della rendita annua, considerato che con D.M. Economia del 12.12.2013 la misura del saggio degli interessi legali di cui all'articolo 1284 del codice civile è stato fissato all'1% (unopercento) a far data dal 01.01.2014, risulta pari a:

Euro 107.000,00 \* 1,00% = Euro 1.070,00.

Considerati l'età della signora [REDACTED] ha, coniuge più giovane, e il fatto che in caso di decesso del sig. L. [REDACTED], la nuda proprietà verrebbe a riunirsi per la comunione dei beni esistente fra i coniugi, il valore del coefficiente per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie è attualmente pari a "30".

Il valore dell'usufrutto sarà quindi pari a:

Euro 1.070,00 x 30 = Euro 32.100,00 (trentaduemilacenti/00).

Sono state eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività dello scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio viene spedita per posta ordinaria alle parti interessate.

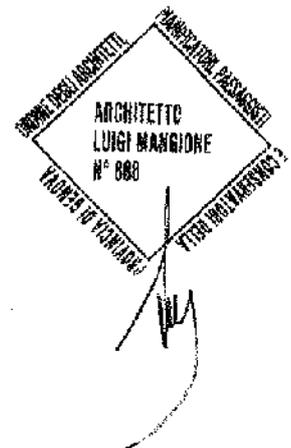
Quantosopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati alla presente:

- A) verbale di sopralluogo;
- B) certificato catastale;
- C) planimetria catastale;
- D) individuazione planimetrica dell'immobile su estratto aerofotogrammetrico;
- E) documentazione fotografica;
- F) estratto Servizi Anagrafici Comune di Genova;
- G) Ordinanza sindacale approvazione progetto edilizio n. 2355 del 21.09.1955 e tavola di progetto;
- H) Ordinanza sindacale approvazione progetto edilizio n. 1264 del 01.06.1955;
- I) Ordinanza sindacale approvazione progetto edilizio n. 2796 del 21.09.1956;

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 796/2013)  
Procedente Condominio di Genova, via San Bartolomeo del Fossato 72-76  
Debitori esecutati [REDACTED]

13



- L) Dichiarazione di abitabilità n.ro 901 del 23.03.1959;
- M) documentazione relativa alle spese condominiali;
- N) Certificato di Qualificazione Energetica redatto dalla geom. Marina Zanardi n.ro 30597 del 13.05.2014.

Genova, 26 maggio 2014

arch. Luigi Mangione

