

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

(R.E. 468-2015)

Giudice dell'Esecuzione dott. Davini

Procedente Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Vela Mortgages s.r.l.

Avvocato Stefano Fiorelli

Debitore esecutato sig. XXXXXXXXXX

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 del Giudice nel procedimento di cui in epigrafe in data 29.03.2016 e prestava quindi il rituale giuramento di rito in data 06.04.2016.

Compito dello scrivente è la stima di beni pignorati, consistenti nella piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Genova, e sita in Genova, via Orlando 10 interno 6.

Reperita la documentazione necessaria per la stesura della relazione di stima, la data di sopralluogo veniva fissata per il giorno 02.05.2016, alle ore 9,30.

L'esecutato avvertiva però telefonicamente lo scrivente della sua impossibilità a consentire l'accesso in tale data.

Il sopralluogo veniva quindi eseguito in data 16.05.2016, ore 9,30, come già comunicato preventivamente all'esecutato.

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 486/2015)
Creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Debitore esecutato XXXXXXXXXX

1



Accompagnava lo scrivente l'arch. Daniele Zonca, iscritto all'Albo dei Certificatori della Regione Liguria, per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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.

Per una più dettagliata relazione di quanto avvenuto in sede di sopralluogo si rimanda al verbale redatto, che si allega alla presente sub "A".

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

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. 4

1.4) Ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima pag. 5

1.5) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio pag. 6

2) REGIME LOCATIVO pag. 7

3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE pag. 8

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. 9

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 486/2015)
Creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Debitore esecutato S.



formalità n.ro 1213 del 09.05.1987, per tacita accettazione, avendo la signora Comolli Maria Paola disposto dell'immobile con la cessione del medesimo all'esecutato).

Altri trasferimenti oltre in ventennio.

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 a destinazione residenziale di cinque piani complessivi (di cui due posti a livello sottostrada rispetto a via Orlando) sito nel centro urbano di Genova, Municipio VIII Medio Ponente.

Lo stesso risulta edificato negli anni immediatamente antecedenti il secondo conflitto mondiale e viene individuato, con cerchiatura in rosso, sull'estratto di ripresa fotogrammetrica allegata alla presente sub "E".

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio con copertura piana; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è raggiungibile con autovetture; la dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta complessivamente modesta, in particolar modo nelle ore serali e notturne.

La zona è naturalmente densamente abitata e sono presenti nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità.

La zona è servita dalla linea di trasporto urbano n.ro 15 (Viale Brigata Liguria - Nervi, Viale Franchini; la cadenza delle corse è frequente.

Per quanto riguarda le finiture delle parti comuni del caseggiato:

- il portone di accesso è in metallo con parti vetrate e zoccolo in ottone;

4

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 486/2015)
Creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Debitore esecutato



- l'atrio di ingresso presenta pavimentazione in graniglia e lambrino in pietra;
- alzate e pedate delle scale di distribuzione dei vari livelli sono in marmo, con zoccolino in ardesia;
- i portoncini di accesso alle unità immobiliari, sempre in legno, presentano cornici in marmo.

Le condizioni di mantenimento del fabbricato nelle sue parti comuni esterne ed interne possono definirsi complessivamente discrete.

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

1.4) Ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano terreno (rialzato di pochi gradini rispetto al marciapiede) del caseggiato nel quale insiste ed è composta da soggiorno con angolo cottura, che funge anche da ingresso, una camera, atrio di ingresso, bagno e ripostiglio.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: atrio del caseggiato, vano scale, interno 5, distacco condominiale con il civico 12 di via Orlando, distacco condominiale con via Orlando, sopra interni 9 e 10, sotto interni 2 e 3.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo non può che definirsi estremamente modesto, a causa di lavori edili qualificabili di manutenzione ordinaria e straordinaria, iniziati e non completamente portati a compimento.

Circa le finiture:

Pareti e soffitti

Nelle camere e negli ambienti di distribuzione pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 486/2015)
Creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Debitore esecutato

5



In corrispondenza dell'angolo cottura e nel bagno, le pareti sono rivestite fino ad altezza regolamentare con piastrelle; per la restante parte, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Pavimentazioni

Ad eccezione del solo servizio igienico, dove sono state poste in opera piastrelle ceramiche, i pavimenti sono in parquet di legno prefinito con presenza porzioni di zocchetto in legno.

Serramenti

Il portoncino di accesso, contornato da cornice in marmo, è in legno con blindatura.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, in cattive condizioni di mantenimento, protetti da tapparelle in Pvc.

I serramenti interni sono in legno.

Impianti

L'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico (da considerarsi non a norma), fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo ed attualmente non funzionante.

I corpi scaldanti sono in alluminio.

Si evidenzia lesione sulla parete interna in corrispondenza dell'angolo posto sullo spigolo sud-ovest del fabbricato, derivante probabilmente da un'insufficiente armatura del cemento armato nell'esecuzione dell'ampliamento dell'edificio verso via Orlando (di cui si dirà in seguito), il quale si protende a sbalzo rispetto al piano sottostante.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda ancora una volta dalla documentazione fotografica allegata alla presente sub "D".

1.5) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 486/2015)
Creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Debitore esecutato .

6



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

- pignoramento immobiliare Tribunale di Genova del 23.06.2015 (repertorio n.ro 5835) a favore della società Vela Mortgages s.r.l., co.fi. 04104160264, con sede a Conegliano (Tv) e contro [redacted], come sopra individuato per una somma complessiva di € 102.180,75 (trascrizione in data 11.08.2015, reg. part. 16350), non opponibile all'acquirente;
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Paolo Lizza di Genova del 26.07.2012 (repertorio n.ro 94092) a favore del Banco di San Giorgio s.p.a., con sede a Genova, co.fi. 00651990582, e contro [redacted] ed altro soggetto (estesa ad altro immobile), come sopra individuato, per una somma complessiva di € 244.000,00 dei quali € 122.000,00 di capitale (iscrizione in data 24.08.2012, reg. part. 3167), non opponibile all'acquirente.
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Giorgio Figari di Genova del 26.03.2004 (repertorio n.ro 66547/14057) a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., con sede a Roma, co.fi. 00651990582, e contro [redacted], come sopra individuato, per una somma complessiva di € 240.000,00 dei quali € 120.000,00 di capitale (iscrizione in data 31.03.2004, reg. part. 3386), non opponibile all'acquirente.

2) REGIME LOCATIVO

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici, risulta residente nell'immobile in oggetto il solo sig. [redacted] [redacted], come sopra individuato (vedi allegato "F" alla presente).

In seguito a ricerche esperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio, è stato possibile accertare che non risultano

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 486/2015)
Creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Debitore esecutato [redacted]



registrati contratti di affitto relativamente all'immobile oggetto di stima; questo verrà pertanto valutato come libero.

3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

In base alle ricerche esperite, può affermarsi che il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima:

- risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte II;
 - risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte I;
 - risulta non vincolato in relazione al Piano di Bacino Ambito 14.
-

4) REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'

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

Il fabbricato risulta edificato in seguito alla presentazione del definitivo progetto di variante e il conseguente rilascio di Decreto del Sindaco di Genova n.ro 1741 in data 04.10.1950 (vedi allegati alla presente "G", provvedimento, ed "H", planimetria del piano di riferimento con perimetrazione in rosso dell'unità immobiliare oggetto di stima).

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie depositate presso il Comune di Genova.

4.2) Decreto di abitabilità o agibilità

La dichiarazione di abitabilità relativa al caseggiato veniva rilasciata con Decreto del Podestà di Genova n.ro 714 in data 27.03.1952 (vedi allegato "I" alla presente).

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 486/2015)
Creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Debitore esecutato

8



4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati al progetto approvato, possono riscontrarsi significative difformità, come di seguito meglio descritto:

- ampliamento della superficie dell'unità immobiliare mediante incremento in pianta del perimetro dell'edificio sul fronte verso via Orlando;
- diminuzione della superficie dell'unità immobiliare mediante cessione di una delle camere all'unità immobiliare contraddistinta dall'interno 5;
- modifiche planimetriche interne varie.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, possono riscontrarsi significative difformità, come di seguito meglio descritto:

- ampliamento della superficie dell'unità immobiliare mediante incremento in pianta del perimetro dell'edificio sul fronte verso via Orlando;
- modifiche planimetriche interne varie.

Gli interventi realizzati in difformità dal progetto approvato sono regolarizzabili, per quanto riguarda l'ampliamento volumetrico realizzato, con la presentazione di istanza di sanatoria, ai sensi dell'art. 48) comma 3) della legge Regione Liguria n.ro 16/2008 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 5.164,00 a titolo di oblazione, in quanto la variazione in aumento della superficie non eccede i mq. 10,00.

La presentazione dell'istanza consente di regolarizzare anche la modifica superficiaria che coinvolge sia parti private (interno 5) che parti condominiali, come rilevabile dall'esame dell'allegato "H" alla presente.

Circa le modifiche interne, le stesse non risultano regolarizzabili senza l'esecuzione di una serie di opere edilizie, in quanto:

- il servizio igienico risulta accessibile direttamente dal soggiorno (soluzione non ammessa), dovendosi quindi realizzare un locale antibagno;



- il locale soggiorno presenta una superficie finestrata insufficiente se rapportata alla superficie del locale medesimo (il corretto rapporto è pari ad 1/8), dovendosi quindi ridurre in pianta il locale soggiorno con la edificazione di una porzione di tramezza e la creazione di un vano di ingresso.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si è tenuto conto nella valutazione operata.

4.4) Strumenti urbanistici vigenti

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, entrato definitivamente in vigore in data 03.12.2015 con Determina Dirigenziale n.ro 2015/118.0.0./18, il fabbricato nel quale insite l'unità immobiliare oggetto di stima risulta sito in zona "AC-IU - ambito di conservazione dell'impianto urbanistico".

Relativamente al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente, l'immobile risulta sito in ambito territoriale "53G -Genova Centro Urbano".

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

5) REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO

L'esecutato risulta di stato civile libero, come riportato sul certificato rilasciato dal Comune di Genova (vedi allegato "L" alla presente).

6) SPESE CONDOMINIALI

In seguito a richiesta dello scrivente, l'amministratore del condominio sg. Valentino Garibotti, faceva pervenire allo scrivente per posta elettronica certificata comunicazione dalla quale si evince quanto segue (vedi allegato "N" alla presente):

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 486/2015)
Creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Debitore esecutato *

10



- il debito relativo all'unità immobiliare oggetto di stima, con riferimento agli ultimi due esercizi, è ad oggi pari ad € 1.260,92;
- esiste vertenza legale in corso relativa alla diminuzione di valore di unità immobiliare posta al secondo livello sottostrada, per la quale è in corso accertamento tecnico preventivo innanzi al Tribunale di Genova, per il quale risulta licenziata CTU a firma dell'ing. Maurizio Mistruzzi; il valore di causa risulta al momento indeterminabile, ma la cifra riconosciuta dal CTU a favore della controparte del condominio assomma ad € 8.550,40;
- non esistono spese straordinarie in corso o comunque deliberate.

Per quanto riguarda le spese di amministrazione relative all'immobile, queste sono risultate pari nell'esercizio 2015 pari ad € 591,41, delle quali € 190,55 relative all'ATP di cui al paragrafo precedente.

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 dell'arch. Daniele Zonca, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Genova col n° 4407 e all'Albo dei certificatori della Regione Liguria al n.ro 7117, che ha provveduto alla redazione di tale documento (contraddistinto dal n.ro 26001 del 06.06.2016), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "M").

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 142,87);
- per quanto riguarda l'involucro edilizio, alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 61,24);



- per quanto riguarda l'impianto per la climatizzazione, alla classe "E" (valore attuale 1.67);
- per quanto riguarda l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria, alla classe "G" " (valore attuale kWh/anno 40,40).

8) VALUTAZIONE

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

- come parametro di base la superficie commerciale lorda dell'appartamento, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali (fino alla concorrenza di cm. 40) e del semispessore dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, pari a mq. 56,00 circa;
- 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; e come tale pari a €/mq. 2.000,00.

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

$$\text{mq. } 56,00 \times \text{€/mq. } 2.100,00 = \text{€ } 117.600,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi nel 32,00% del valore come precedentemente determinato, e più precisamente:



- in € 18.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- nel 15,00% del valore come sopra determinato, relativamente allo stato d'uso e manutenzione;
- in € 1.260,92 per spese di amministrazione insolute.

Il valore dell'immobile sarà pertanto pari a:

$$€ 117.600,00 - 18.000,00 - (117.600,00 * 15\%) - 1.260,92 = € 80.699,08,$$

che si arrotondano a € 80.500,00 (ottantamila cinquecento/00).

Con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate più recenti (anno 2015, primo semestre), per la zona in questione, Sturla TU.M (via dei Mille, via Sturla, via Isonzo, via Timavo, corso Europa) codice di zona C05, microzona 79, queste vanno da Euro/mq. 1.750,00 a 2.250,00 per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo.

Il valore indicato dallo scrivente risulta quindi situato all'interno della fascia di riferimento per le abitazioni di tipo economico, in accordo con le indicazioni derivanti dal perdurante periodo di crisi nella compravendita di immobili.

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) documentazione fotografica;

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 486/2015)
Creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.
Debitore esecutato

13



- E) rilievo dell'unità immobiliare e individuazione planimetrica del fabbricato su estratto aerofotogrammetrico;
- F) Comune di Genova Servizi Demografici, certificato di residenza di [redacted];
- G) atto di approvazione alla costruzione del caseggiato (provv. n.ro 1741/1950);
- H) atto di approvazione alla costruzione del caseggiato (planimetria dell'unità immobiliare);
- I) dichiarazione di abitabilità del caseggiato (provv. n.ro 714 del 27.03.1952);
- L) certificato di stato libero del sig. [redacted];
- M) Certificato di Qualificazione Energetica redatto dall'arch. Daniele Zonca n.ro 26001 del 06.06.2016;
- N) estratto della documentazione fatta pervenire dall'amministratore dell'immobile sig. Valentino Garibotti (riparto consuntivo spese 2015, riparto preventivo spese 2016).

Genova, 25.07.2016

