TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII – Fallimenti ed esecuzioni immobiliari (R.E. 213/15)

Giudice dell'Esecuzione dott. Renato De Lucchi

Procedente Condominio di Genova via Bellini 5-7

Avvocato Gianfranco Braghero

Intervenuta Equitalia s.p.a.

Debitore esecutato [redacted]

Avvocato Stefano Garbarino

Custode dell'immobile Sovemo s.r.l.

Avvocato Eugenio Ronco

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 15.12.2015.

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 piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Genova, via Bellini civico 7 interno 2, che concorre a formare un unico lotto.

Reperita la documentazione necessaria per la stesura della memoria tecnica, la data per il sopralluogo veniva fissata per il giorno 28.12.2015, alle ore 9,30.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

Sia questo primo tentativo, che un secondo, esperito nella giornata del 11.01.2016 risultavano infruttuosi, per il rifiuto degli occupanti l'immobile di acconsentire all'accesso dello scrivente in quanto a ciò non autorizzati dal proprietario.

Lo scrivente quindi rivolgeva istanza all'Ill.mo Giudice del procedimento affinché questi assumesse le proprie determinazioni in merito.

Con provvedimento emesso in data 20.01.2016, il Giudice dell'Esecuzione nominava la società Sovemo s.r.l. quale custode dell'immobile ed autorizzava lo scrivente ad accedere forzosamente al medesimo.

In data 08.02.2016, alla presenza della dott.ssa Renata Boilini della Sovemo s.r.l. risultava infine possibile ad accedere all'immobile.

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.

Nel corso dell'ultima udienza, tenutasi in data 26.01.2016, l'ill.mo Giudice dell'esecuzione fissava una nuova data per il prosieguo del procedimento per il giorno 12.04.2016; in tale circostanza risulta intervenuta, oltre al procedente e al custode nominato, la società Equitalia s.r.l., alla quale verrà fatta pervenire copia della perizia.

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. 4

1.3) Ubicazione e caratteristiche del fabbricato nel quale insiste

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI ARCHITETTO LUIGI MANGIONE N° 888 PROVINCIA DI GENOVA

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. 7
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 licenze e/o concessioni edilizie pag. 8
4.2) Decreto di abitabilità o agibilità pag. 9
4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene pag. 9
4.4) Strumenti urbanistici vigenti pag. 9
5) REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO pag. 10
6) SPESE CONDOMINIALI pag. 10
7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA pag. 10
8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE pag. 11

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1) Identificazione catastale dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Bellini 7 interno 2, censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana COR, foglio 79, particella 383 sub 22, zona censuaria 1A, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, rendita catastale Euro 511,29 (vedi allegati "B", certificato catastale, e "C", planimetria catastale)

La stessa risulta intestata al signor [redacted], nato a [redacted].

****

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile

Il bene risulta pervenuto nella disponibilità dell'attuale proprietario in forza di compravendita a rogito notaio [redacted] (rep. n.ro [redacted]) dal precedente proprietario [redacted] nato [redacted] in data [redacted] co. [redacted] (trascrizione in data [redacted], reg. part [redacted]).

A questi il bene era pervenuto dalla precedente proprietaria [redacted], in forza di atto di compravendita a rogito notaio [redacted] rep. n.ro [redacted] (trascrizione in [redacted], reg. part [redacted]).

A questa il bene era pervenuto dalla precedente proprietaria [redacted] nata a [redacted] in data [redacted] e deceduta a Genova in data [redacted] in forza di esecuzione testamentaria a rogito notaio [redacted], rep. n. [redacted] (trascrizione in data [redacted], reg. part [redacted]).

A questa, già proprietaria per ½ del bene, la restante parte era pervenuta per successione dalla sorella [redacted], deceduta in data [redacted] (trascrizione in data [redacted], reg. part [redacted]).

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 otto piani complessivi (di cui uno posto a livello sottostrada) sito nel centro urbano di Genova, Municipio VI 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".

ARCHITETTO LUIGI MANGIONE N° 888

Il fabbricato presenta struttura portante mista con ossatura in cemento armato e tamponamenti in laterizio con copertura a falde; le pareti esterne, che presentano parti in rilievo e lavorate, sono intonacate e tinteggiate.

Sito nel piano centro di Cornigliano, l'immobile è raggiungibile con autovetture; la dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta complessivamente discreta.

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 dalle linee di trasporto urbano n.ri 1 (Caricamento - Voltri) e 3 (Stazione Principe – Sestri); la cadenza delle corse è frequente.

Per quanto riguarda le finiture delle parti comuni del caseggiato:

- il portone di accesso è in alluminio anodizzato;
- l'atrio di ingresso presenta pavimentazione in graniglia e pedate ed alzate in pietra, l'atrio è decorato con cornici;
- 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 buone.

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 rialzato del caseggiato nel quale insiste ed è composta da corridoio di disimpegno, che funge anche da ingresso, tre camere, cucina, bagno e ripostiglio.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO LUIGI MANGIONE N° 888

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: proiezione distacco piano fondi, interno 1, vano scale, interno 3, via Capodistria, sopra interno 4, sotto piano fondi.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo non può che definirsi estremamente modesto, a causa della mancata esecuzione nel tempo di interventi manutentivi; in particolare:

Pareti e soffitti

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

Nella cucina e nel bagno, le pareti sono rivestite fino ad altezza regolamentare con piastrelle ceramiche (in cucina modeste porzioni di pareti intonacate e tinteggiate); per la restante parte, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, tutti da stuccare convenientemente e tinteggiare.

Pavimentazioni

Ad eccezione del solo servizio igienico, dove sono state posta in opera piastrelle ceramiche, i pavimenti sono in graniglia, tutti da lucidare.

Serramenti

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

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato, protetti da persiane o tapparelle in Pvc.

Impianti

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

II corpi scaldanti sono in acciaio o alluminio.

L'impianto ascensore non effettua servizio al piano rialzato.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

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

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 01.04.2015 (repertorio n.ro [redacted] a favore del Condominio di Genova via Bellini 5-7 e contro [redacted], come sopra individuato, per € 2.624,78 (trascrizione in data 01.04.2015, reg. part. [redacted], non opponibile all'acquirente;
- pignoramento immobiliare Tribunale di Genova del 05.03.2012 (repertorio n.ro [redacted] a favore del Condominio di Genova via Bellini 5-7 e contro [redacted], come sopra individuato, per € 4.281,61 (trascrizione in data 03.04.2012, reg. part. [redacted], non opponibile all'acquirente;
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio [redacted] di Genova del 08.07.2007 (repertorio n.ro [redacted] a favore di Banca Carige s.p.a. Cassa di Risparmio di Genove ed Imperia con sede a Geova, co.fi. 03285880104 e contro [redacted], come sopra individuato, per una somma complessiva di € 280.000,00 dei quali € 140.000,00 di capitale (iscrizione in data 12.10.2007, reg. part. [redacted], non opponibile all'acquirente.

---

2) REGIME LOCATIVO

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici, risultano residenti nell'immobile in oggetto i seguenti soggetti:

ARCHITETTO LUIGI MANGIONE N° 888

- [redacted] alla presente);

- [redacted]);

[redacted] "H" alla presente);

[redacted] (vedi allegato "I" alla presente);

[redacted] (vedi allegato "L" alla presente).

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

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO LUIGI MANGIONE N° 888

Il fabbricato risulta edificato in seguito al rilascio di Decreto del Podestà n.ro 1634 del 19.10.1936 (vedi allegati alla presente "M", provvedimento, ed "N", 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 2162 in data 31.12.1936 (vedi allegato "O" alla presente).

****

4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati al progetto approvato, può desumersi una sostanziale rispondenza, ad eccezione di quanto di seguito indicato:

- esistono modeste difformità nella disposizione delle tramezzature interne con allargamento del locale bagno a scapito del locale cucina.

I soli interventi autorizzabili realizzati possono essere mantenuti con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria; del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si è tenuto conto nella valutazione operata.

Anche la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Genova presenta difformità analoghe con lo stato dei luoghi.

****

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

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 888

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 "53E –Genova Centro Urbano".

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

---

5) REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO

Per quanto rilevabile dall'estratto per riassunto dell'atto di nascita dell'esecutato, sul quale non sono riportate annotazioni, lo stesso deve ritenersi di stato civile celibe (vedi allegato "Q" alla presente).

---

6) SPESE CONDOMINIALI

In seguito a richiesta dello scrivente, l'amministratore del condominio sig.ra Cotza, faceva pervenire due comunicazioni, una per il tramite del custode Sovemo s.r.l. (vedi allegato "R" alla presente), con le quali si informa di quanto segue:

- riguardo al saldo delle spese ordinarie al 31.12.2014, risulta un saldo negativo pari a € 1.462,09;
- riguardo alle spese ordinarie per il 2015, risulta un saldo negativo pari ad € 600,00;
- non esistono vertenze legali che interessano il condominio;
- 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 2014 ad € 619,20, delle quali € 450,04 per consumo di acqua.

---

7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO LUIGI MANGIONE N° 888

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. [redacted], iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova col n° [redacted] e all'Albo dei certificatori della Regione Liguria al n.ro [redacted] che ha provveduto alla redazione di tale documento (contraddistinto dal n.ro 6375 del 11.02.2016), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "P").

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 192,23);
- per quanto riguarda l'involucro edilizio, alla classe "G" (valore attuale kWh/mq anno 113.11);
- per quanto riguarda l'impianto per la climatizzazione, alla classe "E" (valore attuale 1.51);
- per quanto riguarda l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria, alla classe "D" " (valore attuale 21.18).

---

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. 93,50 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

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO LUIGI MANGIONE N° 888

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. 1.300,00.

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

mq. 93,50 x €/mq. 1.300,00 = € 121.550,00.

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:

- nel 2,00% per oneri di regolarizzazione edilizia;
- nel 30,00% relativamente allo stato d'uso e manutenzione;
- in € 2.062,09 per spese di amministrazione.

Il valore dell'immobile sarà pertanto pari a:

€ ((121.550,00 * 0,68) - 2.062,09) = € 80.591,91,

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

Con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate più recenti (anno 2015, primo semestre), per la zona in questione, Cornigliano TU.B. (piazza Massena, via Cervetto, via San Giovanni d'Acri) codice di zona D44, microzona 14, queste vanno da Euro/mq. 1.100,00 a 1.450,00 per abitazioni di tipo economico e da Euro/mq. 1.400,00 a 2.100,00 per abitazioni civili in normale stato conservativo.

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

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO LUIGI MANGIONE N° 668

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;

E) rilievo dell'unità immobiliare e individuazione planimetrica del fabbricato su estratto aerofotogrammetrico;

F) Comune di Genova Servizi Demografici, certificato di residenza [redacted];

G) Comune di Genova Servizi Demografici, certificato di residenza [redacted];

H) Comune di Genova Servizi Demografici, certificato di residenza [redacted];

I) Comune di Genova Servizi Demografici, certificato di residenza [redacted];

L) Comune di Genova Servizi Demografici, certificato di residenza [redacted];

M) atto di approvazione alla costruzione del caseggiato (provv. n.ro 1634/1936);

N) atto di approvazione alla costruzione del caseggiato (planimetria dell'unità immobiliare);

O) dichiarazione di abitabilità del caseggiato (provv. n.ro 2162/1936);

P) Certificato di Qualificazione Energetica redatto dalla geom. Marina Zanardi n.ro 6375 del 11.02.2016;

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI ARCHITETTO LUIGI MANGIONE N° 888 PROVINCIA DI GENOVA

Q) estratto per riassunto atto di nascita del sig. [redacted], sul quale non sono riportate annotazioni circa un eventuale coniugio;

R) comunicazioni fatte pervenire dall'amministrazione del caseggiato Studio Cotza.

Genova, 08.04.2016

arch. Luigi Mangione

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
LUIGI MANGIONE
N° 868