

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

(R.E. 178-2016)

Giudice dell'Esecuzione dott. Mirko Parentini

Procedente Banca Carige s.p.a.

Avvocato Giovanni Calisi

Debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXX

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 02.05.2016 e prestava quindi il rituale giuramento di rito in data 24.05.2016.

Compito dello scrivente è la stima di beni pignorati, consistenti nella piena proprietà dell'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Genova, via Linneo 304/101, con annessa cantina.

Reperita la documentazione necessaria per la stesura della relazione di stima, la data di sopralluogo veniva fissata per il giorno 19.07.2016, alle ore 9,00.

In tali data ed ora non risultava possibile procedere a sopralluogo per l'assenza di occupanti l'immobile.

Il sopralluogo veniva quindi eseguito in data 28.07.2016, ore 10.20.

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. 7
2) REGIME LOCATIVO	pag. 8
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. 9
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 DELGLI ESECUTATI	pag. 10
6) SPESE CONDOMINIALI	pag. 10

7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA pag. 11

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 Linneo, piano 14°, interno 101, censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1586 sub 147, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 88 (mq. 86 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 429,95 (vedi allegati "B", certificato catastale, e "C", planimetria catastale).

E' annessa all'unità immobiliare una cantina, sita al piano 1° sottostrada, sempre contraddistinta dal numero 101 censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1586 sub 252, zona censuaria 4, categoria C/2, classe 3, consistenza e superficie catastale mq. 5,00, rendita catastale Euro 16,53 (vedi allegati "D", certificato catastale, e "E", planimetria catastale).

I beni risultano intestati ai sigg.ri XXXXXXXXX XXXXXXX, nato a Genova in data XXXXXXXX (co.fi. XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXX XXXXXXX, nata a Genova in data XXXXXXXX (co.fi. XXXXXXXXXXXXXXXX), nella quota parte di ½ cadauno.

Per loro natura e consistenza appare opportuno ed economicamente più vantaggioso che i beni confluiscono in un unico lotto, individuato come "Lotto 1".

1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile

Il bene risulta pervenuto nella disponibilità degli attuali proprietari in forza di atto di compravendita a rogito notaio Beniamino Griffò di Genova in data 23.04.2009, repertorio n.ro 43512, registrato presso l'ufficio di Genova 2 in data 29.04.2009 al n.ro 5147, (trascrizione a Genova in data 30.04.2009, reg. part.

n.ro 9816), dalla precedente proprietaria Lombardo Maria Luisa, nata a Genova in data 19.07.1957.

A questa il bene era così pervenuto:

- per quanto riguarda la proprietà della quota dell'area, in forza di atto a rogito della dott.ssa Danzi Maria Angela, ufficiale rogante del Comune di Genova in data 06.04.2009, repertorio n.ro 66636 (trascrizione a Genova in data 17.04.2009, reg. part. n.ro 8689);
- per quanto riguarda la proprietà superficiaria, in forza di atto di compravendita a rogito notaio Mariaserena Catalano di Genova in data 23.01.2002, repertorio n.ro 121, registrato a Genova in data 11.02.2002 al n.ro 406 (trascrizione a Genova in data 13.02.2002, reg. part. n.ro 3615).

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 diciannove piani complessivi, posto a livello rialzato rispetto a via Linneo, sito in località Begato, Municipio V - Val Polcevera.

Lo stesso risulta edificato nei primi anni ottanta e viene individuato, con cerchiatura in rosso, sull'elaborato grafico allegato alla presente sub "G".

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 discreta, anche nelle ore serali e notturne.

La zona non è densamente abitata, ma non sono presenti nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità, per reperire i quali bisogna raggiungere via Faliero Vezzani.

La zona è servita dalla linea di trasporto urbano n.ro 270 (Via Brin – Via Bolzaneto); la cadenza delle corse non è particolarmente 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;
- 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 "F".

1.4) Ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano quattordicesimo rispetto al piano terreno, senza quindi contare i piani seminterrati del caseggiato nel quale insiste ed è composta da ingresso con relativi spazi di disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, loggia tamponata con vetratura.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: interno 102, muratura perimetrale su distacco condominiale, interno 100, corridoio di disimpegno di piano.

E' annessa all'appartamento, quale pertinenza, la cantina posta al piano primo sottostrada, contrassegnata dal numero 101 e confinante con corridoio di accesso, cantina n.ro 102, , cantina n.ro 104, cantina n.ro 100.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo non può che definirsi modesto, necessitando di estesi interventi di manutenzione.

Circa le finiture:

Pareti e soffitti

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

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

In pavimenti sono in piastrelle ceramiche; in tutto l'appartamento, ad eccezione dei bagni, era stato posto in opera un pavimento in parquet di legno prefinito che ad oggi risulta in alcuni punti divelto; in analoghe condizioni si presenta lo zocchetto perimetrale di finitura.

Serramenti

Il portoncino di accesso, contornato da cornice in marmo, è in legno senza 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 (incassato in canalina ma del quale non è stata prodotta certificazione di conformità), fognario, idrico, del gas, telefonico e 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

Circa le iscrizioni e le trascrizioni di pregiudizio, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, l'immobile, come da certificazione notarile sostitutiva redatta dallo studio notarile Solimena di Rapallo, agli atti, è gravato dalle seguenti formalità:

- pignoramento immobiliare trascritto a Genova il giorno 01.04.2016 al n.ro 6210 del Reg. Part. – Reg. Gen. n.ro 8893, a favore della Banca Carige s.p.a., nascente da Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Di Genova in data 04.03.2016 (rep. n.ro 1656/15);
- ipoteca volontaria iscritta a Genova il giorno 30.04.2009 al n.ro 2333 del Reg. Part. – Reg. Gen. n.ro 13790, a favore della Banca Carige s.p.a.- Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, nascente da atto di mutuo a rogito notaio Beniamino Griffo di Genova in data 23.04.2009 (rep. n.ro 43513), registrato a Genova in data 29.04.2009 al n.ro 5148.

In seguito a ispezione ipotecaria esperita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Genova, è stata rilevata l'iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo n.ro di repertorio 1937 del 22.06.2015, a favore del Condominio di via Carlo Linneo 304-324, co.fi. 9308890100 e contro i sigg. XXXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXX XXXXXXX, come sopra individuati per una somma capitale pari a € 3.723,63.

Nessuna altra formalità nel ventennio.

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 (vedi allegato "H" alla presente):

- XXXXXXXX XXXXXXX, come sopra individuato;
- XXXXXX XXXXXXX, come sopra individuata;
- XXXXXXXXXXXX XXXXXXX, nata a XXXXXXX in data XXXXXXX;
- XXXXXXX XXXXXXX, nata a XXXXXXX in data XXXXXXX.

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 (vedi allegato "I" alla presente); 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 Torrente Polcevera.
-

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 al rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n.ro 446 del 20.11.1984 (prot. n.ro 1089/80), per la realizzazione di una variante in corso d'opera ai lavori di costruzione dell'edificio "2E3", 2°

settore del PEEP di Begato (vedi allegati alla presente "M", provvedimento, ed "N", planimetria del piano di riferimento con perimetrazione in rosso dell'unità immobiliare oggetto di stima).

La Concessione edilizia originaria n.ro 846 era stata rilasciata in data 08.07.1980 (vedi allegato alla presente "L").

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 Provvedimento del Sindaco di Genova n.ro 303 in data 08.03.1985 (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 non si riscontrano significative difformità, ove si eccettui la chiusura della loggia esterna mediante vetratura.

Analoga considerazione può farsi relativamente alla planimetria catastale.

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 "AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale.

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 DEGLI ESECUTATI

Considerazioni circa tale punto non appaiono rilevanti nel caso in questione.

6) SPESE CONDOMINIALI

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

- il debito relativo all'unità immobiliare oggetto di stima, con riferimento agli ultimi due esercizi, è ad oggi pari ad € 4.906,89;
- il debito relativo all'unità immobiliare oggetto di stima, relativamente ad opere di manutenzione straordinaria ascensori, con riferimento agli ultimi due esercizi, è ad oggi pari ad € 660,78;
- esistono diverse vertenze legali in corso, esclusivamente nei confronti di inquilini morosi;
- 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 01.10.2014-30.09.2015 ad € 1.405,82.

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 35583 del 04.08.2016), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "Q").

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

- per quanto riguarda la prestazione energetica globale, alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 92,79);
- per quanto riguarda l'involucro edilizio, alla classe "B" (valore attuale kWh/mq anno 16,65);
- per quanto riguarda l'impianto per la climatizzazione, alla classe "G" (valore attuale 3.20);
- per quanto riguarda l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria, alla classe "G" " (valore attuale kWh/anno 39,56).

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. 83,00 circa, oltre alla superficie della loggia, pari a mq. 5,10 circa, da computarsi al 30%, per cui avremo:

$$\text{mq. } ((83,00 + (5,10 \times 30\%)) = (83,00 + 1,53) = 84,53,$$

che si arrotondano a mq. 84,50;

- 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. 1.100,00.

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

$$\text{mq. } 84.50 \times \text{€/mq. } 1.100,00 = \text{€ } 101.400,00,$$

cui aggiungere il valore della cantina, che può valutarsi a corpo in € 2.500,00, per cui avremo:

$$\text{€ } (101.400,00 + 2.500,00) = \text{€ } 103.900,00,$$

che si arrotondano ad € 104.000,00 (centoquattromila/00).

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono così quantificarsi:

- in € 1.500,00 per eliminazione della vetratura posta a chiusura della loggia;
- nel 10,00% circa del valore come sopra determinato, relativamente allo stato d'uso e manutenzione, e così determinato in € 10.000,00;
- in € 5.567,67 per spese di amministrazione insolute.

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste vanno rideterminate al momento della vendita del bene.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\begin{aligned} & \text{€ } (104.000,00 - 1.500,00 - 10.000,00) = \\ & = \text{€ } 92.500,00 \text{ (novantaduemilacinquecento/00)}. \end{aligned}$$

Il valore dell'immobile, considerando le spese condominiali ad oggi insolute, sarà invece pari a:

€ (104.000,00 - 1.500,00 - 10.000,00 - 5.567,67) = € 86.932,33,
che si arrotondano definitivamente a € 86.950,00 (ottantaseimilanovecentocinquanta/00).

Con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate più recenti (anno 2015, secondo semestre), per la zona in questione, Begato T.U.B (via Maritano, via Linneo, via Cechov, codice di zona D28, microzona 79, queste vanno da Euro/mq. 1.000,00 a 1.400,00 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.

Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati alla presente:

- A) verbale di sopralluogo;
- B) certificato catastale unità immobiliare di via Linneo 304/101;
- C) planimetria catastale unità immobiliare di via Linneo 304/101;
- D) certificato catastale cantina di pertinenza unità immobiliare di via Linneo 304/101;
- E) planimetria catastale cantina di pertinenza unità immobiliare di via Linneo 304/101;
- F) documentazione fotografica;
- G) rilievo dell'unità immobiliare di via Linneo 304/101 e individuazione planimetrica del fabbricato su estratto aerofotogrammetrico;

- H) Comune di Genova Servizi Demografici, certificato di stato di famiglia popolazione residente nell'immobile di via Linneo 304/101;
 - I) dichiarazione Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di eventuali contratti di affitto;
 - L) concessione all'esecuzione dei lavori di costruzione del caseggiato (prov. n.ro 846/1980);
 - M) concessione in sanatoria all'esecuzione di opere in variante rispetto alla concessione edilizia originaria (prov. n.ro 446/1984);
 - N) concessione in sanatoria all'esecuzione di opere in variante rispetto alla concessione edilizia originaria, elaborato grafico (prov. n.ro 446/1984);
 - O) dichiarazione di abitabilità del caseggiato (prov. n.ro 303 del 08.03.1985);
 - P) estratto della documentazione fatta pervenire dall'amministratore dell'immobile;
 - Q) Certificato di Qualificazione Energetica redatto dall'arch. Daniele Zonca n.ro 35583 del 04.08.2016;
 - R) Agenzia delle Entrate di Genova, ispezione ipotecaria.
- Genova, 19.09.2016

arch. Luigi Mangione