

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'ill.mo Signor G.E. Dott. Franco Davini

nella procedura **N° R.G.E 855/2011** promossa da:

BANCA CA.RI.GE SPA

(CREDITORE PROCEDENTE)

Avv. ROBERTO CASSINELLI

VIA BRIGATA LIGURIA 3/11 – 16121

GENOVA

Per la quota di 1/1 di proprietà

c o n t r o

Immobili oggetto di pignoramento immobiliare:

IMMOBILE SITO **IN GENOVA** – PEGLI

VIA IGNAZIO PALLAVICINI 24 ROSSO

* * * * *

RELAZIONE PERITALE

NOMINA

Il sottoscritto Geom. Marcello Benfante iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 3023 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Genova, con studio in Genova, via Burlando 21 r, è stato nominato dalla S.V. Ill. ma Esperto per la stima nella procedura di cui sopra prestando giuramento di rito in data 26.04.2012 ore 09:00 **(vedere allegato "A")** ove il Giudice ha posto il seguente quesito **(vedere allegato "B")**:

verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inadeguati.

Per riepilogare l'articolo 567 recita che decorso il termine di cui

all'articolo 501 (10 giorni dal pignoramento), il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato. Al ricorso debbono unire l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato del tributo diretto verso lo Stato. Nella documentazione vi erano le formalità di trascrizioni ed iscrizioni dal 21 marzo 2000 al 18 novembre 2011 a nome dei tre esecutati oltre che le formalità relative al Sig. PRIOLI ANTONIO o ANTONIO GIUSEPPE dal 27 novembre 1991 al 25 giugno 2008; vi erano anche la visura per immobile e la visura storica per immobile che attestano la completezza della documentazione **(vedere allegato "C")**.

b) *provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata*

*con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore
precedente e ai comproprietari della data e del
luogo di inizio delle operazioni peritali;*

A tale proposito il sottoscritto in data 28.04.2012 inviava la raccomandata con ricevuta di ritorno indicando la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali **(vedere allegato "D")**, precedentemente in data 26.04.2012 depositava istanza di revoca nomina allo scrivente **(vedere allegato "E")**, e il G.E. letta l'istanza disponeva l'acquisizione della CTU del procedimento RE N. 291/2010 da utilizzare per la redazione della CTU nel presente procedimento. Lo scrivente ha quindi fotocopiato tutta la CTU precedentemente redatta dal collega Geom. Carlini **(vedere allegato "F")**, in data 02.05.2012 ricevevo una lettera dall'Avv.to del creditore precedente con la quale mi si chiedeva di "rallentare" le operazioni peritali in attesa di una udienza del 18.05.2012 che avrebbe definitivamente chiuso la vertenza **(vedere allegato "G")**, successivamente lo scrivente telefonava al legale ed apprendeva che non vi era stata alcuna transazione e quindi potevo accedere nell'immobile previo appuntamento telefonico con l'inquilino solo in data 01.06.2012 **(vedere allegato "H")**.

*c) faccia constatare nella sua relazione, previa
suddivisione dell'immobile stimato in lotti
autonomi: l'identificazione del bene,*

comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Il bene immobile è un lotto unico identificato
come segue:

in Comune di Genova, locale commerciale uso
negozio facente parte del fabbricato distinto con
il civico numero 14 di via Ignazio Pallavicini,
contraddistinto con il numero interno 24 rosso,
ubicato al piano terra e piano sottostrada
composto da cortile carrabile dal quale si accede
nell'ingresso, un balcone con veranda e piccolo
ripostiglio, due locali w.c., uno spazio
commerciale suddiviso in un locale uso ufficio e
tre locali uso dentistico, scaletta interna di
collegamento al piano sottostante ad uso
deposito.

CONFINI

a nord: muri perimetrali su via Ignazio
Pallavicini;

a est: muri divisorii con atrio civico 14, altra
unità immobiliare di detto civico e cavedio;

a sud: muri perimetrali su distacco;

a ovest: muri perimetrali distacco verso Viale
Durazzo Pallavicini;

sopra: unità immobiliare civico 14;

DATI CATASTALI

Come si evince dalla Visura storica per immobile (datata 01.06.2012) l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sez Urb. PEG, foglio 45, particella 367, sub. 7 e sub. 48, Zona Cens. 2, cat. C/1, classe 9, **consistenza 115 mq**, rendita euro 3.706,09 **(vedere all. "I")**.

2. una sommaria descrizione del bene;

L'unità immobiliare è ubicata nella micro zona catastale n. 13 periferica con tipologia prevalente di abitazioni di tipo civile. L'edificio è composto da sei piani fuori terra con 14 interni, le facciate necessitano di manutenzione mentre il vano scale e l'atrio sono in buono stato di conservazione.

Il locale oggetto di stima è in ottimo stato di manutenzione e conservazione essendo stato di recente oggetto di ristrutturazione come si può osservare dall'allegato fotografico **(vedere allegato "L")**.

3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Da quanto emerge dalle ispezioni ipotecarie l'immobile risulta 1/3 di proprietà in capo a ciascuno dei tre soggetti esecutati. Attualmente il locale commerciale risulta affittato dal 08 giugno 2010 alla ?????? srl in persona del suo legale rappresentante pro tempore Roberto ????? **(vedere allegato "F")**. Lo scrivente ha richiesto in data 29.05.2012 i Certificati Storici di qualsiasi occupante e quando saranno rilasciati in data 18.06.2012 **(vedere allegato "M")** lo scrivente provvederà ad integrarli alla presente.

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura

condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Non è presente il vincolo di interesse artistico o storico come risulta da cartografia **(vedere allegato "N")**.

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o

che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sull'immobile oggetto di perizia sito in VIA
IGANZIO PALLAVICINI 24 R gravano le seguenti
formalità relativi al Sig:

???????????

- 29.09.2006 R.P.N. 40731/2015 Ipoteca
volontaria a favore di BANCA CARIGE
SPA, con sede in GENOVA, **Reg. Part. n.**
????????? del 30.09.2006 con n. 1
annotamento (**vedere allegato "C"**).

???????????

- 29.09.2006 R.P.N. 40731/2015 Ipoteca
volontaria a favore di BANCA CARIGE
SPA, con sede in GENOVA, **Reg. Part. n.**
????????? del 30.09.2006 con n. 1
annotamento (**vedere allegato "C"**).

?????????????

- 14.04.2011 R.P.N. 432/4811 Ipoteca
legale a favore di EQUITALIA SESTRI SPA,
con sede in GENOVA, **Reg. Part.**
N???????? del 05.05.2011 (vedere
allegato "C").

*PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI*

Sull'immobile oggetto di perizia sito in VIA
IGANZIO PALLAVICINI 24 R gravano le seguenti
formalità relativi al Sig:

???????????

- 04.04.2010 R.P.N. 3154 **Pignoramento immobili a favore Sigg ??????????GIULIANO – ??????????LUCIA**, con sede in GENOVA, **Reg. Part. n. ??????del 07.04.2010 (vedere allegato "C")**.
- 04.04.2010 R.P.N. 3154 **Pignoramento immobili a favore Sigg ??????????GIULIANO – ??????????LUCIA**, con sede in GENOVA, **Reg. Part. n. 8217 del 20.04.2010 per rettifica di nominativo (vedere allegato "C")**.
- 07.01.2011 R.P.N. 2734 **DOMANDA DIVISIONE GIUDIZIALE a favore Sigg ?????????? GIULIANO – ??????????LUCIA**, con sede in GENOVA, **Reg. Part. n. ??? del 10.02.2011 (vedere allegato "C")**.
- 27.11.2011 R.P.N. 10299/2011 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA CARIGE SPA con sede a GENOVA, Reg. Part. n. ??????? del 28.11.2011 (vedere allegato "C")**.

????????????

- 07.01.2011 R.P.N. 2734 **DOMANDA DIVISIONE GIUDIZIALE a favore Sigg ?????GIULIANO – ?????????E LUCIA**, con sede in GENOVA, **Reg. Part. n. ?????????del 10.02.2011 (vedere allegato "C")**.
- 27.11.2011 R.P.N. 10299/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA CARIGE SPA con sede a GENOVA, **Reg. Part. n. ?????del 28.11.2011 (vedere allegato "C")**.

???????????

- 07.01.2011 R.P.N. ??????? **DOMANDA DIVISIONE GIUDIZIALE a favore Sigg ?????????? GIULIANO – ??????????LUCIA**, con sede in GENOVA, **Reg. Part. n. 2938 del 10.02.2011 (vedere allegato "C")**.
- 27.11.2011 R.P.N. 10299/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA CARIGE SPA con sede a GENOVA, **Reg. Part. n. ?????????? del 28.11.2011 (vedere allegato "C")**.

6. *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene*

nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di riscontrate irregolarità specificare il costo della loro eliminazione se possibile.

E' stata inoltrata dallo scrivente in data 28.05.2012 una richiesta all'ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verificare la regolarità edilizia **(vedere allegato "O")**. E' stata inoltrata dallo scrivente in data 24.05.2012 anche una richiesta di esistenza di Condoni Edilizi **(vedere allegato "P")**. L'immobile ricade secondo il PUC approvato con DPGR n. 44 del 10.03.2000 e successiva variante in zona AS Tessuto STORICO e secondo il PUC adottato in zona AC-US (Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico) ed in classe IV Fascia A di infrastrutture ferroviarie per quanto riguarda la zonizzazione acustica **(vedere allegato "Q")**.

CONFRONTO CON LE RISULTANZE
PLANIMETRICHE CATASTALI

Destinazione d'uso catastale C/1 (negozi).

La planimetria catastale **(vedere allegato "R")** presenta delle difformità interne rispetto allo stato di fatto al momento del sopralluogo

indicate in tinta rossa sulla medesima planimetria

(vedere allegato "S").

7. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, al certificazione energetica

Per completezza si allegherà Attestato Certificazione Energetica integrando la presente appena verrà consegnata dal Comune di Genova la documentazione richiesta.

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero lotti da assegnare a ciascun proprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì

la valutazione della sola quota indivisa.

Nella fattispecie si tratta di quota intera e quindi la valutazione

riguarderà l'immobile nella sua totalità.

Criteri di stima adottati per l'immobile oggetto di pignoramento:

metodo del confronto diretto.

Tale procedimento consiste nel comparare all'immobile in oggetto di stima altre unità immobiliari di cui si conosca il prezzo (o il più probabile valore) e che possiedano

caratteristiche tali da potere essere definite analoghe; con ciò intendendosi immobili posti in un zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima, appartenenti alla stessa categoria ed aventi approssimativamente le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Per quanto riguarda le misura di consistenza si precisa:

ai fini tributari: sup. catastale D.P.R. 138/98;

ai fini urbanistici-edilizi: Superficie Agibile

ai fini redazione tabelle millesimali superficie reale (utile o netta

delimitata dalle pareti con esclusione delle stesse e dei vani porta) di ogni singolo vano trasformandola in superficie virtuale Circolare Ministero dei LL.PP. N.12480 del 26.03.1966 con i coeff.

riduttori (minori dell'unità);

ai fini immobiliari-commercili: UNI 10750 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio".

Il sottoscritto ritiene congruo per calcolare la superficie commerciale applicare in questo procedimento la norma UNI

10750 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio"

approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il
26.03.1998 da
cui scaturiscono mq. 149,00 (**vedere allegato
"T"**).

mq. 149,00 x 4.000,00 €/mq = €. 596.000,00

procedimento di stima per capitalizzazione di
reddito

Tale procedimento, in particolare è basato
sull'equivalenza tra il valore di mercato di un
bene ed il valore attuale dei redditi futuri che il
bene stesso può fornire. Il più probabile valore
di mercato può stimarsi applicando un
opportuno saggio di capitalizzazione ai suoi
redditi futuri, netti, ordinari, costanti,
continuativi e medi. Considerando la durata del
bene immobile praticamente illimitata

è giustificata l'applicazione della seguente
formula semplificata:

$V_m = R/r$ dove

V_m = valore di mercato

R = reddito annuo netto

r = saggio di capitalizzazione = $\sum B_f$ (Canone
annuo di locazione maggiorato degli interessi
medi bancari trasportate

a fine anno - spese proprietario) / \sum valori di
compravendite.

L'insieme delle detrazioni percentuali applicabili al reddito lordo ai fini del calcolo di quello netto, possono riassumersi come

segue:

manut. straordinaria	3%
spese amm. + assic.	2%
imposte (IMU con IRPEF)	30%
sfitto ed inesigibilità	1%
TOTALE	36%

Si è in presenza di un contratto di affitto registrato con mensilità pari a 4.000,00 euro.

Per quanto riguarda il più probabile saggio di capitalizzazione, calcolato in via analitica, partendo da un saggio medio ordinario per il mercato di riferimento e applicando le opportune aggiunte e detrazioni, si può ritenere ragionevolmente equa l'applicazione di un saggio netto pari al 5,25 % annuo.

Considerando validi i valori presi a riferimento il più probabile valore di mercato dell'immobile

in oggetto di stima, determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito, risulterà pertanto pari ad euro 585.142,86 (**vedere allegato "U"**).

procedimento di stima a costo di riproduzione

deprezzato Premettendo che per tale procedimento lo scrivente ritiene sufficiente

adottare un costo di costruzione valutato a metro cubo vuoto per pieno pari ad euro 428,39 come riportato nel Prezziario Regionale delle Opere Edili edito dalla Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria anno 2011 già comprensivo delle spese generali di impresa pari al 15% e degli utili pari al 10% si avrà un valore a costo di riproduzione deprezzato comprensivo delle spese per la progettazione, la direzione lavori, le fondazioni, oneri di urb., opere di sistemazioni esterne, allacci utenze gas, acqua, luce, fognature, vetustà ed incidenza area a parere del sottoscritto pari a 125.344,25 euro **(vedere allegato "V")**.

I tre procedimenti di stima hanno portato alla determinazione di

altrettanti più probabili valori di mercato; il valore ottenuto attraverso l'applicazione del procedimento per stima diretta è da considerarsi il più attendibile. Per questo quantificando l'affidabilità delle stime si procederà assegnando un diverso peso ponderale sul più probabile valore di mercato delle tre stime e più precisamente pari a:

6/10 alla stima per confronto diretto

2/10 alla stima per capitalizzazione del reddito

2/10 alla stima a costo di riproduzione
deprezzato

Vm pond.= €. 596.000,00 x 0,6 + 594.936,34 x
0,2 + 585.142,86 x 0,2 = **593.615,84 euro**

**corrispondente al più probabile valore di
mercato.**

A tale importo il sottoscritto ritiene congruo
applicare per

eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali,
spese condominiali arretrate, **per "incentivo
d'asta"** e per spese presunte di cancellazione di
iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti,
pagamento da parte dell'aggiudicatario di oneri
fiscali (imposta di registro, costo della
trascrizione, costo della voltura costo di marche
e bolli per le copie necessarie ai vari
adempimenti)" un abbattimento al valore di
mercato pari ad un 5%, avremo pertanto:

593.615,84 euro - (593.615,84 euro x 5%) =

**563.935,05 euro prezzo base per la
raccolta delle offerte** (vendita senza incanto)

secondo le leggi n. 80 del 14.05.2005, n. 263
del

28.12.2005 e s.m.i.

Il sottoscritto ha inviato copia conforme
all'originale della presente relazione con
raccomandata con ricevuta di ritorno ai creditori

precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito **(vedere allegato "Z")**.

Il sottoscritto in ottemperanza all'incarico gentilmente conferitogli rimanendo a completa disposizione della S.V. Ill. ma per qualsiasi chiarimento o per quant'altro potesse

occorrere con perfetta osservanza si sottoscrive.

Genova, li 07 giugno 2012.

Il Perito

- *Geom. Benfante Marcello*

-