

**n° R.E. 536/16**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

SEZIONE VII°

UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

➤ **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. - Creditore Procedente -  
Avv. Stefano Bazzani**

contro

➤

**- Avv. Giordano Canepa**

**G.E. Dott.sa Zampieri**

<i>Vers.</i>	<i>data</i>	<i>Rev. n°</i>	<i>data</i>	<i>committente</i>
1	29/11/16	0	--	Trib.civ.ge



**Lotto numero 1:**

- negozio posto al piano strada, sito in Via L.N. Malerba civ. 1, Busalla (GE)

**Lotto numero 2:**

- negozio posto al piano strada, sito in Via L.N. Malerba civ. 7 e retrostante magazzino Via L.N. Malerba civ. 5, Busalla (GE)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

a) negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 1 - piano terra:

Negozio (C/1) sito in Via Luigi Nino Malerba civ. 1 - piano terra Busalla (GE), composto da un unico vano a forma pressochè rettangolare, avente unico accesso da strada pubblica Via Malerba.

b) negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 7 - piano terra e retrostante magazzino sito in Via Luigi Nino Malerba civ. 5:

Negozio (C/1) avente accesso da Via Luigi Nino Malerba civ. 7, Busalla (GE) piano terra, composto da un ampio locale suddiviso in due zone, attualmente adibito a vendita cicli e relativa officina, oltre che retrostante magazzino (C/2), sito in Via Luigi Nino Malerba civ. 5, collegato internamente con il negozio civ. 7 ed inoltre con accesso autonomo dal civ. 5, composto da un unico ambiente oltre ad un piccolo locale wc e un piccolo locale uso ripostiglio, avente accesso separato ed esclusivo da porta di accesso adiacente il varco civ. 5.

**1.1 - Dati tecnici:**

a) negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 1 - piano terra:

superficie commerciale rilevata: 20,66 mq

b) negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 7 - piano terra e retrostante magazzino sito in Via Luigi Nino Malerba civ. 5:

superficie commerciale rilevata negozio: 45,60 mq

superficie commerciale rilevata magazzino: 58,73 mq

### **1.2 - Calcolo Superficie virtuale commerciale:**

Indicazioni circa i metodi di computo delle superfici commerciali da applicarsi ai casi specifici:

La superficie corrispondente al computo della superficie commerciale pari al lordo interno (compresi murature interne), compresa la metà della muratura perimetrale (per immobili in condominio), metà murature di confine con altre proprietà, Non computate le superfici dei locali aventi altezza inferiore a 1,50 m laddove presenti.

Per dettaglio grafico vedi planimetria Allegato 4

superficie commerciale:

immobili Via Luigi Nino Malerba civv. 1-5-7

Tipologia	Sup. comm. Ril.	Coeff.	Sup. comm.
Negozio civ. 1	20,66	1	20,66
Negozio civ. 7	48,07	1	48,07
Magazzino civ. 5	58,73	1	58,73



### 1.3 - Dati catastali:

a) negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 1 - piano terra:

Comune di Busalla (GE), SEZ. - foglio 17 part. 749 Sub. 10 Cat. C/1  
Classe 2 consistenza 17 mq, superficie catastale: - rendita Euro  
402,11 intestazione catastale:

.....

.....] proprietà 1/1.

b) negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 7 - piano terra

Comune di Busalla (GE), SEZ. - foglio 17 part. 749 Sub. 9 Cat. C/1  
Classe 1 consistenza 38 mq, superficie catastale: 44 mq rendita  
Euro 747,73 intestazione catastale:

.....

.....] proprietà 1/1.

c) retrostante magazzino sito in Via Luigi Nino Malerba civ. 5:

Comune di Busalla (GE), SEZ. - foglio 17 part. 749 Sub. 1 Cat. C/2  
Classe 2 consistenza 46 mq, superficie catastale: 54 mq rendita  
Euro 171,05 intestazione catastale:

..... F.:

.....] proprietà 1/1.

### 1.4 - Regolarità catastale:

Dal confronto tra la planimetria e visura catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti irregolarità:



**a) negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ.**

**1 - piano terra:**

➤ manca agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio la planimetria dell'immobile, infatti su apposita richiesta esperita a mezzo telematico, il sistema informatico SISTER produceva come risultato "Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata". Pertanto non è stato possibile effettuare la verifica di regolarità catastale sull'immobile.

Coerenti e corrette le informazioni di intestazione indicate i visura.

Regolarizzazione catastale dell'immobile:

immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto pratica	spese
Via L.N. Malerba 1 Busalla	Verifica planimetria mancante	O semplice istanza o DOCFA	Da 150,00 Euro per sola istanza a 350 Euro per DOCFA	Per sola istanza nessuna spesa per DOCFA Euro 50,00

**b) negozio sito in Busalla (GE), Via L. N. Malerba civ. 7 -**

**P.T.:**

➤ non esistono difformità tra quanto rappresentato in planimetria catastale e lo stato dei luoghi, informazioni di intestazioni in visura corrette.

**c) retrostante magazzino sito in Via L. N. Malerba civ. 5,**

**P.T.:**

➤ non esistono difformità tra quanto rappresentato in planimetria catastale e lo stato dei luoghi, informazioni di intestazioni in visura corrette.

**1.5 - Confini:**





**a) negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ.**

**1 - piano terra:**

- a est: con cantina avente accesso da "passaggio coperto",
- a sud: muri perimetrali su Via L.N. Malerba,
- a ovest: con unità immobiliare Via Vittorio Veneto 138.

**b) negozio sito in Busalla (GE), Via L. N. Malerba civ. 7 -**

**P.T.:**

- a nord: in parte con vano scale civ. 3 Via L.N. Malerba, in parte con magazzino retrostante Via L.N. Malerba civ. 5 (sub. 1),
- a est: con u.i.u. Via L.N. Malerba civ. 9,
- a sud: muri perimetrali su Via L.N. Malerba,
- a ovest: in parte con passaggio "coperto", in parte con vano scale civ. 3 Via L.N. Malerba.

**c) retrostante magazzino sito in Via L. N. Malerba civ. 5,**

**P.T.:**

- a nord: muri perimetrali su distacco
- a est: muri perimetrali su cortile
- a sud: in parte con vano scale civ. 3 Via L.N. Malerba, in parte con negozio fronte strada Via L.N. Malerba civ. 7 (sub. 9),
- a ovest: in parte con passaggio "coperto"/distacco.

**1.6 - Verifica documentazione art. 567 c.p.c.:**

Dall'esame della documentazione ottenuta a mezzo P.C.T. si constata la presenza dei seguenti documenti:

- relazione notarile a firma Notaio Maria Landolfo in Castel Volturno del 09/09/2016.



Dalla lettura dei documenti si è potuto appurare che vi sono riportati errori nella descrizione degli immobili ed in particolare:

➤ pag. 1 punto 1) l'immobile descritto come negozio, sito in Via L.N. Malerba 5, Busalla...sub. 1, ctg. C/1 in realtà dagli atti catastali **risulta essere un magazzino** con categoria catastale **C/2.**

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI:**

**Negozi siti in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 1 - 7  
piano terra oltre che retrostante magazzino sito in Via L.  
N. Malerba civ. 5, P.T.**

### caratteristiche della zona:

Gli immobili oggetto di esecuzioni sono tutti e tre ubicati all'interno dello stesso edificio, ovvero il condominio di Via Malerba 3, con i due negozi con accesso dalla Via Malerba mentre per il magazzino civ. 5 vi è l'accesso indipendente dal passaggio coperto laterale, oltre al collegamento interno attraverso il civ. 7. la zona è da ritenersi centrale a pochi passi dalla Via principale del paese (Via Vittorio Veneto), in prossimità della stazione FS; e della stazione dei bus di linea provinciale.

L'edificato complessivamente è di remota datazione, con immobili di pochi piani e limitata dimensione superficiale, spesso costruiti in aderenza gli uni con gli altri.

La strada Via L.N. Malerba è carrabile ed risulta essere senso unico Verso Via Vittorio Veneto, gli immobili non sono dotati di



autorizzazione "passo carrabile" benchè il civ. 7 abbia il varco di accesso di dimensioni tali da permettere l'accesso carrabile.

Nella zona sono presenti esercizi di vicinato e/o negozi, tale da considerarsi il centro della cittadina di Busalla, denso di attività commerciali e servizi, quali Poste, banche, vendita al dettaglio, supermercati, scuole, ecc...

caratteristiche dell'edificio:

L'edificio di Via L.N. Malerba in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, è di remota costruzione, appartenente ad un contesto assimilabile al nucleo storico del paese di Busalla.

L'altezza è pertanto contenuta, in soli 4 piani compreso il piano terra, struttura portante in muratura, copertura con tetto a falde rivestite in laterizi.

Nel complesso l'edificio si presenta in uno stato di conservazione a vista rilevabile in "sufficiente", con il prospetto su Via Malerba con tinteggiatura ormai inesistente, altri prospetti con alcune tracce di degrado di intonaco.

**3.STATO DI POSSESSO:**

a) negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 1 - piano

terra:

L'unità immobiliare è nella disponibilità della \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ dove svolge propria attività commerciale di riparazione di macchine per cucito.

b) negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 7 - piano

terra



L'unità immobiliare è nella disponibilità della \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, dove svolge propria attività commerciale di riparazione di  
biciclette.

c) retrostante magazzino sito in Via Luigi Nino Malerba civ. 5:

L'unità immobiliare è nella disponibilità della Sig.ra \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ed essendo collegata internamente con l'immobile civ. 7 di  
Via L.N. Malerba, ha quale funzione il deposito delle biciclette in  
riparazione nell'adiacente locale.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1 Formalità, vincoli, oneri, che resteranno a carico dell'acquirente:**

*vincoli e inquadramento urbanistico:*

Premesso che alla data odierna il Comune di Genova ha da poco  
approvato lo strumento urbanistico (P.U.C.) Piano Urbanistico  
Comunale, si indicano le varie zonizzazioni frutto di tale  
previsione normativa.

Via Luigi Nino Malerba civv. 1-5-7:

P.R.G. Comune di Busalla,

zona BA INSEDIAMENTI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO - AMBIENTALE

L'edificio risulta non essere gravato dal vincolo previsto dal  
D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale),  
l'area su cui sorge il complesso immobiliare non è vincolata ai  
sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo  
paesaggistico).

Condominio:



In seguito alla richiesta inoltrata a mezzo PEC in data 02/11/2016 all'amministrazione del condominio di Via L.N. Malerba 3, in Busalla, e quasi immediata risposta ricevuta a mezzo PEC in stessa data, mi sono stati forniti i seguenti dati/riepiloghi contabili delle unità immobiliari, in particolare:

Amministrazione condominio:

Studio amministrativo condominiale De Vidi Campora s.n.c.,  
Geom. Gianluca Campora, Corso Battiti 27, Ronco Scrivia (GE):

documenti ricevuti:

Dettaglio Spese Gestione dal 1° GENNAIO 2015 al 31 DICEMBRE 2015Malerba3

Riparto a Preventivo Spese dal 1° GENNAIO 2016 al 31 DICEMBRE 2016Malerba3

Assemblea ordinaria 2015-02-04

Assemblea ordinaria 2016-02-09

tabelle millesimali: CCF02112016\_0001

Dalla lettura dei documenti si evince che:

Le unità immobiliari facenti parte del condominio sono da intendersi esclusivamente l'unità immobiliare sub. 10, Via L.N. Malerba 1, e il sub. 9 Via L.N. Malerba 7, mentre è escluso l'edificio civ. 5 sub. 1, in quanto descritto tra i confini del condominio e non raffigurato nelle consistenze della relazione millesimale del Geom. Lega Maurizio inviata dall'amministratore del condominio in data 02/11/16.

I valori millesimali collegati sono i seguenti:

TABELLA A: Via L.N. Malerba 1 e 7: 167,25/1000



TABELLA B (scale): zero 00/1000

TABELLA C (Scarichi): Via L.N. Malerba 1 e 7: 16,75/1000

1) importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione come da ripartizione preventivo anno 2016 Euro 459,94

3) nessuna gestione contabile per gestioni straordinarie,

4) nessun impegno di spesa straordinaria deliberata dal condominio,

5) debito delle unità immobiliari nei confronti del condominio per rate già scadute e non pagate, per un importo pari a Euro 655,86.

Dalla lettura dei verbali assembleari del 04/02/2015 e successivo 09/02/2016, non vengono discussi e deliberati particolari argomenti che prevedano impegni di spesa.

domande giudiziali:

nulla da segnalare

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nulla da segnalare

Convenzioni matrimoniali:

nulla da segnalare

Altri pesi o limitazioni:

nulla da segnalare

**4.2 formalita', vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:**

Non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti oltre a quanto indicato nella documentazione ipo-catastale che di seguito si riepilogano (verifica al 29/11/16):



- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2001 - Registro Particolare 2884 Registro Generale 4318 Pubblico ufficiale LIZZA PAOLO Repertorio 61294 del 12/02/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in BUSALLA (GE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2001 - Registro Particolare 870 Registro Generale 4319 Pubblico ufficiale LIZZA PAOLO Repertorio 61295 del 12/02/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in BUSALLA (GE)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2016 - Registro Particolare 17667 Registro Generale 24587 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI GENOVA - UNEP Repertorio 6850 del 02/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BUSALLA (GE)

## **5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### 5.1 Attuali Proprietari:

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà della sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Lizza di Genova del 12/02/2001 rep. 61294 per acquisto fatto dalla Sig.ra Malvasio Pierina precedente proprietario.

### 5.2 precedenti proprietari:

Gli immobili in oggetto derivano dal precedente proprietario Sig.ra Malvasio Pierina titolare dei diritti di proprietà degli immobili.

## **6. REGOLARITA' EDILIZIA:**



Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Busalla è emerso che:

a) negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 1:

non esistono progetti relativi all'immobile, vista anche la remota datazione di costruzione dello stesso, che, vista la tipologia architettonica edilizia, è sicuramente riconducibile al periodo antecedente il 1967.

b) negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 7:

non esistono progetti relativi all'immobile, vista anche la remota datazione di costruzione dello stesso, che, vista la tipologia architettonica edilizia, è sicuramente riconducibile al periodo antecedente il 1967.

c) retrostante magazzino sito in Via Luigi Nino Malerba civ. 5:

Per la porzione di magazzino retrostante, (civ. 59 è stato rintracciato una pratica di condono edilizio Prat. Ed. S26/95 N. 42 a cui è seguita concessione in sanatoria emessa in data 06/07/2000 prot. Num. 1573 relativa alla "realizzazione fabbricato ad un piano ad uso magazzino con annesso servizio igienico".

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta progettazione in sanatoria non si sono riscontrate difformità.

6.1 Eliminazione delle irregolarità Edilizie:

nulla da segnalare

**Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 T.U. 380/01:**

nulla da segnalare

**Condono ai sensi art. 40 comma sesto Legge 47/85:**

nulla da segnalare

**Sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma cinque TU 380/01**



"...L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"

nulla da segnalare

### **Per la regolarizzazione delle opere**

immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto pratica (oneri professionali)	Spese/sanz.
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

### **Dichiarazione di agibilità/abitabilità:**

Ad oggi gli immobili non risultano in possesso di agibilità, vista anche la remota datazione della costruzione dell'edificio in cui sono ubicate.

**Attestato di Prestazione Energetica:**(NB: Attestato Prestazione Energetica redatto secondo R.R. 06/12 e s.m.i.)

#### **a) negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 1:**

*L'immobile ad uso commerciale è soggetto alla Attestato di Prestazione Energetica redatta ai sensi del Regolamento Regione Liguria num. 6/2012 e succ. mod.ni. Dalla ricerca presso il proprietario non è pervenuto alcun Attestato di Certificazione Energetica che pertanto è stato prodotto e allegato alla presente perizia, Classe Energetica G:*

**protocollo num. 87475 del 15/11/2016.**

#### **b) negozio sito in Busalla (GE), Via Luigi Nino Malerba civ. 7:**

*L'immobile ad uso commerciale è soggetto alla Attestato di Prestazione Energetica redatta ai sensi del Regolamento Regione Liguria num. 6/2012 e succ. mod.ni. Dalla ricerca presso*



il proprietario non è pervenuto alcun Attestato di Certificazione Energetica che pertanto è stato prodotto e allegato alla presente perizia, Classe Energetica G:

**protocollo num. 87475 del 15/11/2016.**

**c) retrostante magazzino sito in Via Luigi Nino Malerba civ. 5:**

immobili **non soggetti ad A.P.E.**, come indicato all'art. 24 comma 1 lettera a L.R. 22/07 e succ. mod.ni, oltre a quanto previsto all'Articolo 13 R.R. 1/15 che cita: "(Modificazioni all'art. 21 del regolamento regionale 13 novembre 2012, n. 6) 1. Il comma 1, dell'articolo 21 del r.r. n. 6/2012 è sostituito dal seguente: "1. L'attestato di prestazione energetica, oltre che nei casi già individuati dalla L.R. 22/2007 e ss.mm.ii. **non deve essere redatto** anche nei seguenti casi: a) divisione con conguagli; b) fusioni e scissioni di società; c) provvedimenti dell'autorità giudiziaria."; 2. Il comma 2 dell'articolo 21 del r.r. n. 6/2012 è sostituito dal seguente: "2. Sono esclusi dalla definizione di edificio di cui all'art. 24 comma 1, lettera a) della L.R. 22/2007 e ss.mm.ii. in considerazione della loro destinazione d'uso, e **non devono pertanto essere dotati dell'attestato di prestazione energetica**, gli immobili il cui uso standard non preveda impieghi energetici, **quali box, cantine ....**".

**7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

**stato uso e manutenzione:**

**Via L.N. Malerba civv. 1-5-7**

Edificio:

<b>Caratteristiche strutturali</b>		<b>condizioni</b>
Struttura portante	Muratura portante in pietrame,	Buona per quanto visibile
Solai	in latero cemento	Non ispezionabile
copertura	A falde inclinate	Non ispezionato
scale	ininfluente	ininfluente

<b>Componenti edilizie e costruttive</b>		<b>condizioni</b>
Pareti esterne	Finiti in intonaco civile	sufficienti

15/24



portone	ininfluente	ininfluente
Percorsi interni	ininfluente	ininfluente

**Immobile Via L.N. Malerba civ. 1 - negozio:**

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	Serramenti in legno e vetro singolo	sufficienti - funzionante
Infissi esterni (oscuranti)	nessuno	-
finestre	Non presenti	-
Porte interne	Non presenti	-
Pavimenti	Piastrelle in cemento	sufficienti
Pareti	Tinteggiate	discrete
Bagni	assenti	-

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
citofonico	assente	-	-
gas	assente	-	-
elettrico	Presente con tensione 220 V	funzionante	Non rilevata
fognatura	assente	-	-
idrico	assente	-	-
telefonico	assente	-	-
termico	assente	-	-
Acqua calda sanitaria	assente	-	-
Anti intrusione	assente	-	-
Energie alternative	assente	-	-
condizionamento	assente	-	-

**Immobile Via L.N. Malerba civ.7 - negozio:**



<b>Componenti edilizie e costruttive</b>		<b>condizioni</b>
Porta di accesso	Serramenti in legno e vetro singolo	sufficienti - funzionante
Infissi esterni (oscuranti)	Serranda metallica	-
finestre	Vetrina in legno e vetro singolo	-
Porte interne	Non presenti	-
Pavimenti	Battuto cemento	scarse
Pareti	Tinteggiate	scarse
Bagni	assenti	-

<b>impianti</b>		<b>condizioni</b>	<b>Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/</b>
citofonico	assente	-	-
gas	assente	-	-
elettrico	Presente con tensione 220 V	funzionante	Non rilevata
fognatura	assente	-	-
idrico	assente	-	-
telefonico	assente	-	-
termico	assente	-	-
Acqua calda sanitaria	assente	-	-
Anti intrusione	assente	-	-
Energie alternative	assente	-	-
condizionamento	assente	-	-

**Immobile Via L.N. Malerba civ.5 - magazzino:**

<b>Componenti edilizie e costruttive</b>		<b>condizioni</b>
Porta di accesso	Serramenti in legno da civ. 5, oppure da varco privo di serramento da civ. 7	sufficienti - funzionante



Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Infissi esterni (oscuranti)	Non presenti	-
finestre	legno e vetro singolo	scarse
Porte interne	Non presenti	-
Pavimenti	Battuto cemento	scarse
Pareti	Tinteggiate	scarse
Bagni	presente	insufficiente

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
citofonico	assente	-	-
gas	assente	-	-
elettrico	Presente con tensione 220 V	funzionante	Non rilevata
fognatura	presente	funzionante	-
idrico	assente	-	-
telefonico	assente	-	-
termico	assente	-	-
Acqua calda sanitaria	assente	-	-
Anti intrusione	assente	-	-
Energie alternative	assente	-	-
condizionamento	assente	-	-

### 8. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO:

Da indagini effettuate nell'area di ubicazione dell'immobile e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. Il valore è stato desunto cercando immobili del tutto simili per



caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e attingendo informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali,
- Osservatorio immobiliare FIAIP,
- ricerca presso Agenzie immobiliari,
- valutazione di annunci su siti internet,
- ricerca mirata di atti di compravendita per immobili con caratteristiche simili all'oggetto di stima.

In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: la categoria catastale, la destinazione d'uso, la classe catastale, la consistenza (variabile a seconda della destinazione d'uso mq,mc...), lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili. Considerate le condizioni di manutenzione/conservazione in cui versano gli immobili, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non avendo ottenuto atti di compravendita di immobili confrontabili nel periodo antecedente ai 24 mesi, si ritiene opportuno applicare in alcuni casi i valori OMI corrispondenti agli immobili tipo:

- "negoziò",
- "magazzino"



a) negozio Via L.N. Malerba civ. 1 - Busalla:

negozio: superficie commerciale: 20,66 mq

b) negozio Via L.N. Malerba civ. 7 - Busalla:

negozio: superficie commerciale: 48,07 mq

c) retrostante magazzino Via L.N. Malerbba civ. 5 - Busalla:

magazzino: superficie commerciale: 58,76 mq

Valore OMI 1 sem. 2016

negozi stato conservativo "normale"

- valori di mercato (€/mq) : min. 870 max 1700
- valore applicabile al di sotto segmento minimo previsti in Euro 600 al mq per il civ. 1 e in Euro 500 al mq per il civ. 7

magazzini stato conservativo "normale"

- valori di mercato (€/mq) : min. 500 max 710
- valore applicabile al di sotto del segmento minimo Euro 300,00 al mq

**Valore di mercato:**

a) negozio Via L.N. Malerba civ. 1 - Busalla:

negozio: superficie commerciale: 20,66 mq

600,00 €/mq x 20,66 mq = € 12.396,00 (dodicimilatrecentonovantasei/00).

b) negozio Via L.N. Malerba civ. 7 - Busalla:

negozio: superficie commerciale: 48,07 mq

500,00 €/mq x 48,07 mq = € 24.000,00 (ventiquattromila/00).

c) retrostante magazzino Via L.N. Malerba civ. 5 - Busalla:

magazzino: superficie commerciale: 58,76 mq



$$300,00 \text{ €/mq} \times 58,76 \text{ mq} = \text{€} \quad 17.628,00$$

(diciasettemilaseicentoventotto/00).

### **Adeguamenti e correzioni alla stima:**

Per facilitarne la vendita all'asta, considerato lo stato di occupazione dell'immobile, l'assenza di garanzia per vizi, si ritiene opportuno ridurre i valori sopra calcolati con una decurtazione forfettaria pari al 10%, per cui:

a) negozio Via L.N. Malerba civ. 1 - Busalla:

€ 12.396,00 - 10% = **11.156,00** (undicimilacentocinquantasei/00).

b) negozio Via L.N. Malerba civ. 7 - Busalla:

€ 24.000,00 - 10% = **21.600,00** (ventunomilaseicento/00).

c) retrostante magazzino Via L.N. Malerba civ. 5 - Busalla:

magazzino: superficie commerciale: 58,76 mq

€ 17.628,00 - 10% = **15.865,00** (quindicimilaottocentosessantacinque/00).

### **9. LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO:**

non esistono lotti da separare, quota unica intestat

Per facilitare la vendita vengono costituiti num. 2 lotti autonomi, corrispondenti a:

#### **Lotto numero 1:**

- negozio Via L.N. Malerba civ. 1 - Busalla

#### **Lotto numero 2:**



- negozio Via L.N. Malerba civ. 7 e retrostante magazzino Via L.N. Malerba civ. 5 - Busalla;

## **10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.:**

### **10.1 - Operazioni peritali**

Ill.mo Giudice,

in data 29 settembre 2016, a seguito della nomina, prestavo giuramento come esperto nella causa Banca Nazionale del Lavoro vs \_\_\_\_\_, n° R.E. 536/2016 per la stima di immobili siti in Busalla, (GE), ovvero nel dettaglio:

1)- negozio Via L.N. Malerba civ. 1 - Busalla

2) negozio Via L.N. Malerba civ. 7 - Busalla

3) retrostante magazzino Via L.N. Malerba civ. 5 - Busalla

- in data 05 ottobre 2016 inviavo lettera a mezzo PEC ai legali delle parti (esecutati e creditori) segnalando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 14 ottobre 2016 con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione,
- causa ALLERTA METEO ROSSA la data di sopralluogo veniva rinviata al 17 ottobre 2016, in tale data previo contatto telefonico, si procedeva a sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, si procedeva a svolgere rilievo metrico e fotografico oltre a reperire informazioni utili alla risposta compiuta dei quesiti posti per la redazione della perizia,

Si sono effettuate le seguenti verifiche e ricerche documentali.

- Catasto: richiesta di visura e planimetria catastale per ogni immobile,
- Comune di Busalla: ricerca di certificato di agibilità/abitabilità, per ogni immobile reperito,



- Comune di Busalla: ricerca progetti di costruzione manutenzione ecc...
- Comune di Busalla: verifica con tecnici comunali circa la possibilità di mantenimento in sanatoria fusione magazzino/negozio,
- verifica con IRE Spa circa la necessità di dotare di APE anche magazzino retrostante,
- richiesta e ritiro atti di provenienza per ogni immobile,
- richiesta documenti contabili amministrazione condominio.

### **CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto Geom. Natale Mazzei in qualità di esperto, ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, 29/11/2016

In fede

( Geometra Natale Mazzei)

Allegati:

#### **ALLEGATO 1**

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA IMMOBILI

- A1 localizzazione geografica

#### **ALLEGATO 2**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- A2.1 visura catastale sub 1 civ 5
- A2.2 planimetria catastale sub 1 civ 5
- A2.3 visura catastale sub. 9 civ 7
- A2.4 planimetria catastale sub. 9 civ 7
- A2.5 visura catastale sub. 10 civ 1
- A2.6 risposta sistema informatico Agenzia Entrate Territorio SIS TER

#### **ALLEGATO 3**

FOTOGRAFIE

- A3 allegato fotografico
- A3 riprese fotografiche



#### **ALLEGATO 4**

PLANIMETRIE STATO DI FATTO EDIFICI

- A4.1 planimetria Via Malerba 1-5-7

#### **ALLEGATO 5**

TITOLI DI PROVENIENZA

- A5.1 atto provenienza rep 61294 del 12-02-01 Notaio Lizza

#### **ALLEGATO 6**

SCHEDE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

- A6.1 OMI Via Malerba busalla

#### **ALLEGATO 7**

- A7.1 APE Via Malerba 1\_52829\_2016
- A7.2 APE Via Malerba 7\_52830\_2016

#### **ALLEGATO 8**

DOCUMENTI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

- A8.1 verbale ass cond anno 2015
- A8.2 verbale ass cond anno 2016
- A8.3 rendiconto es prev 2016
- A8.4 estratto tabelle millesimali
- A8.5 dettaglio spese gestione 2015

#### **ALLEGATO 9**

PROGETTI

- A9.1 progetto in sanatoria civ 5

#### **Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis L. 80/2005**

Un originale del presente fascicolo completo di allegati viene depositato presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova ed in forma digitale (P.C.T.), unitamente all'istanza di liquidazione; oltre che il fascicolo contenente le certificazioni ipo-catastali e la documentazione ritirata il giorno del giuramento. Io sottoscritto Geometra Natale Mazzei, attesta che una copia della presente relazione completa di allegati è stata spedita a mezzo posta prioritaria o PEC ai ciascuno dei debitori, creditori procedenti e intervenuti.

Genova, 29/11/2016

( Geometra Natale Mazzei)

