

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

CONDOMINIO VIA S.GIOVANNI BATTISTA 50 - GENOVA

Creditore procedente

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Debitrice esecutata

Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto BONINO

Numero di ruolo esecuzioni: 637/2015

PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO NOMINATO

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino ha
posto all'esperto Arch. Ibleto Fieschi - iscritto
all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova
al n° 1523 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del
Tribunale - il seguente quesito relativo al procedimento
sopra citato:

***a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della
documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al
G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla
determinazione del valore dl mercato 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.

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. 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 e comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli e 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 delle stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica

del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza

con le mappe catastali, nonché l'esistenza della

dichiarazione di agibilità dello stesso, previa

acquisizione o aggiornamento del certificato di

destinazione urbanistica previsto dalla vigente

normativa;

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato,

l'attestazione prestazione energetica.

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 i lotti da assegnare a ciascun comproprietario

con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì

la valutazione della sola quota indivisa.

PREMESSA:

A seguito della nomina, inviavo richiesta di accesso

all'esecutata tramite raccomandata r.r., che però

tornava al mittente senza essere stata ritirata; provavo

allora a recarmi direttamente presso l'immobile di Via

S.Giovanni Battista 76-78 R, trovandolo però chiuso e

visibilmente abbandonato da tempo.

Richiedevo allora una proroga di 60 giorni sul termine

di consegna stabilito, per compiere ulteriori tentativi



di contattare l'esecutata ed ottenere l'accesso all'U.I.

da stimare; non riuscendo però in nessun modo a mettermi

in contatto con la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, avanzavo presso

l'Ill.mo Signor Giudice istanza di autorizzazione

all'accesso forzoso.

Ottenuta l'autorizzazione, organizzavo con l'istituto

SO.VE.MO l'accesso all'immobile con il fabbro, che

avveniva in data 30 marzo 2016.

Procedevo quindi al rilievo planimetrico e fotografico

dell'immobile e alla redazione dell'APE tramite la

Collega da me incaricata.

L'incaricato dell'IVG redigeva un verbale di

sopralluogo, che si allega alla presente relazione

(all.1).

RISPOSTE AI QUESITI:

a1) verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza

della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,

segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei

Riguardo alla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,

la documentazione ipocatastale è disponibile su

Polisweb; la planimetria catastale, che non è presente,

è stata da me acquisita e viene inserita negli allegati

alla presente perizia. La documentazione risulta quindi

completa.

a2) provveda, quindi, alla stima sommaria dell'immobile,



accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;

Ho compiuto il rilievo planimetrico dell'immobile di Via S.Giovanni Battista 76-78 R (allegato 2), da cui ho potuto riscontrare che la superficie commerciale dei locali è di mq. 99.

L'immobile è anche dotato di un distacco pertinenziale e di una scaletta che conduce a Salita Cataldi, aventi superficie complessiva di mq. 54.

Riguardo al valore attuale di mercato del suddetto immobile, ho compiuto due indagini: la prima consultando le "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia del Territorio, come indicato nel quesito; la seconda interpellando il titolare di uno studio immobiliare, che mi ha fornito una valutazione sintetica formulando una stima di tipo comparativo con unità immobiliari simili.

Bisogna considerare la superficie catastale lorda, da computarsi come stabilito dal DPR 138/98, cioè calcolando i muri interni e quelli perimetrali per intero, mentre quelli in comune con altri immobili adiacenti al 50%; l'area scoperta di pertinenza viene computata in misura del 10%.

Pertanto abbiamo:

- negozio mq. 99



- area scoperta mq. 54; computata al 10% conta per mq.

5,40.

In totale abbiamo quindi mq. 104,40, da arrotondare a

mq. 104.

L'immobile in esame è accatastato in categoria C/1, cioè

come "negozi e botteghe" secondo la tabella delle

categorie catastali. Nel calcolo del valore di mercato

- riportato nell'Osservatorio del Mercato immobiliare

sul sito dell'Agenzia delle Entrate - ha molta

rilevanza, per le attività commerciali, lo "stato

conservativo" del bene. Per quel che riguarda i negozi,

lo stato conservativo è da intendersi riferito alla

posizione commerciale e non alle condizioni di

manutenzione dell'immobile.

Nel caso in esame, bisogna riconoscere che la posizione

non è particolarmente favorevole, perché ci troviamo in

una zona periferica a ridosso delle colline sovrastanti

Sestri Ponente ed in punto in cui non c'è molto

passaggio. Ritengo quindi che il valore di mercato vada

individuato nel range che va da un minimo di

€ 1.350/mq. ad un massimo di € 2.500/mq. (vedi tabella

allegato 3).

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 1.350/mq. ed

€ 2.500/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona

in esame - va poi individuato in considerazione di



alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la

qualità dell'edificio in cui l'U.I. insiste, la facilità

di accesso anche carrabile, il soleggiamento, la

luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni

energetiche ecc.

Nel nostro caso, l'edificio condominiale di Via

S.Giovanni Battista 50 non presenta caratteristiche

architettoniche di pregio (foto 1).

Il palazzo è direttamente raggiungibile dalla strada

carrabile ed è pertanto di comoda accessibilità.

Il locale vendita è piuttosto luminoso, grazie alla

finestra e alle due ampie portefinestre vetrate che si

aprono verso il distacco di pertinenza (foto 2 e 3); il

retrostante laboratorio è invece meno luminoso (foto 4,

5, 6 e 7). Nella parte retrostante si trovano poi i

servizi ed un ripostiglio (foto 8 e 9).

Lo stato di manutenzione dei locali è trascurato, come

può vedersi negli scatti precedenti e nella foto 10.

Quanto alle prestazioni energetiche, l'involucro esterno

risulta in classe F, mentre l'impianto per la

climatizzazione invernale in classe G; la prestazione

energetica globale risulta in classe G.

L'immobile non è fornito di impianto di riscaldamento.

Riguardo a queste performances abbiamo quindi una

qualità bassa.



Valutando il complesso di tutti questi fattori, bisogna considerare dei valori piuttosto bassi nella corrispondente categoria dell'allegato; per formulare un prezzo realistico è necessario anche tenere conto dell'attuale crisi di mercato.

Si è preso atto inoltre della quotazione espressa dall'agente immobiliare consultato; considerando tutti questi aspetti, si può giudicare congruo un valore di €. 1.700/mq.

Quindi, moltiplicando mq. 104 x €. 1.700/mq., per l'immobile di Via S.Giovanni Battista 76-78 R e spazi pertinenziali annessi determiniamo un valore di mercato di **€. 176.800,00.**

Nella determinazione del prezzo dell'immobile bisognerà poi tenere conto delle spese condominiali insolute, come riportato al successivo punto b5.

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi può essere possibile, trattandosi di un ambiente avente più ingressi. Come visibile sull'allegato 4, si può dividere il locale in due, previa installazione di un servizio igienico nell'attuale ripostiglio, cosa che non dovrebbe riuscire difficile, stante la vicinanza delle tubazioni degli adiacenti servizi esistenti.



1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

L'immobile di Via S.Giovanni Battista 76-78R risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione Urbana SEP, foglio 55, particelle 544 e 547, sub. 1. Confina a nord con il distacco pertinenziale verso Via S.Giovanni Battista, ad ovest con Salita Cataldi, a sud con il civico 50 di Via S.Giovanni Battista e ad est con il distacco condominiale di Via S.Giovanni Battista 50.

2. una sommaria descrizione del bene;

L'unità immobiliare in esame si trova al piano terra di un edificio condominiale comprendente 6 piani più piano terra, ed è composto da un locale vendita (foto 3), delimitato da pannelli in legno (foto 7) che lo dividono dal retrostante laboratorio (foto 4, 5 e 6). Nella parte retrostante si trovano poi i servizi ed un ripostiglio (foto 8 e 9). I locali sono alti 3,90 metri.

Come sopra anticipato, l'immobile è anche dotato di un distacco pertinenziale e di una scaletta che conduce a Salita Cataldi (foto 11 e 12).

I pavimenti sono in graniglia e piastrelle; le pareti del locale vendita sono ricoperte da pannellature, mentre laboratorio, ripostiglio e bagno sono piastrellati fino ad un'altrezza di 2 m. circa.

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di



diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà

negli ultimi venti anni;

Il bene risulta interamente di proprietà di XXXXXX
XXXXXXXX, che ne è proprietaria da più di 20 anni, avendo
acquisito l'immobile in data 22/3/1994.

***4. 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
e comunque con data certa anteriore;***

Come sopra riportato, il bene risulta interamente di
proprietà di XXX XXXXXXXX ed attualmente non è
occupato.

***5. l'esistenza di formalità, vincoli e 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
delle stesso o i vincoli connessi con il suo carattere
storico-artistico;***

Il Sig. Mirko Rizzi, amministratore dello stabile, mi ha
comunicato che la situazione debitoria nei confronti del
Condominio ammontava ad € 8.048,98 a tutto il 2015, a
cui vanno aggiunte le prime 3 rate del preventivo della
gestione 2016, scadute il 25/1/16, il 10/2/16 ed il
10/4/16 per complessivi € 247,02 che sommati al debito



della gestione precedente portano ad un debito totale di
€ 8.296,00 (allegato 5).

L'edificio di di Via S.Giovanni Battista 50 non risulta
tra i beni architettonici vincolati dalla competente
Soprintendenza.

**6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che
saranno cancellati o che comunque risulteranno non
opponibili all'acquirente;**

Dall'esame dei documenti risulta quanto segue:

ISCRIZIONI:

Iscrizione derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario con atto del Notaio Tiziana Bottaro del
30/5/2011. Ipoteca iscritta a Genova in data 31/5/2011
al Numero di Registro Generale 18702 ed al Numero di
Registro Particolare 3402 a favore di BANCA CARIGE SPA -
CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA sede di Genova
(C.F. 03285880104) e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX). Capitale
di € 150.000, durata 30 anni.

TRASCRIZIONI:

- Atto di compravendita (Pubblico Ufficiale Poli
Margherita) presso Conservatoria di Genova in data 22
marzo 1994, repertorio numero 8563, trascritto a Genova
il 29 marzo 1994 - Registro Generale numero 6832 -
Registro Particolare numero 5238, con il quale atto



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquistava da XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX

XXXXXX l'immobile de quo;

- Nota di trascrizione del 10 novembre 2014 (Registro

Generale n. 25960, Registro Particolare n.20305)

nascente da verbale di pignoramento immobili del 10

settembre 2014, notificato da Ufficiale Giudiziario del

Tribunale di Genova (Numero di Repertorio 2551/2014) a

favore di CONDOMINIO DI V. S. G. BATTISTA 50 - Genova

(C.F. 94073870100) e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a

XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

- Nota di trascrizione del 11 agosto 2015 (Registro

Generale n. 21616, Registro Particolare n. 16349)

nascente da verbale di pignoramento immobili del 22

luglio 2015, notificato da Ufficiale Giudiziario del

Tribunale di Genova (Numero di Repertorio 7726/2015) a

favore di CONDOMINIO DI V. S. G. BATTISTA 50 - Genova

(C.F. 94073870100) e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a

XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica

del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza

con le mappe catastali, nonché l'esistenza della

dichiarazione di agibilità dello stesso, previa

acquisizione o aggiornamento del certificato di

destinazione urbanistica previsto dalla vigente

normativa;



L'appartamento risulta agibile e conforme alla planimetria depositata a catasto (all.6).

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

Si allega alla presente relazione l'attestato di certificazione energetica redatto dall'Arch. Alessandra Zuppa, iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1895, inserita nell'Elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 2650.

Tale attestato, identificato con il n. 15547, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G.

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 i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

In questo caso non si tratta di quota indivisa, comunque come già detto la suddivisione dell'immobile in lotti autonomi può essere possibile, come visibile sull'allegato 4.

Auspicando con questo di aver fornito risposte



esaurienti, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento od integrazione a quanto esposto.

Genova, 11 aprile 2016

Arch. Ibleto Fieschi

