

R.E. 653/2011
UDIENZA:
17/07/2012
ORE:10.00

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALL'ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA DANIELA CANEPA

nella procedura N° R.G.E 653/2011 promossa da:

CONDOMINIO VIA SAMPIERDARENA 75

(Amm.re Pro-tempore Sig. [REDACTED] A)

AVV.TO [REDACTED]

CORSO BUENOS AIRES [REDACTED] - 16121 GENOVA

contro

SIG.RA [REDACTED]

Immobili oggetto di pignoramento immobiliare:

IMMOBILE SITO IN GENOVA VIA SAMPIERDARENA 75/1C

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 27.03.2012 ore 09:30 (**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 inidonei.*



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, iscrizioni e privilegi dell'ultimo ventennio a partire dal 30.08.1991 relativi all'immobile pignorato, la nota di trascrizione del verbale pignoramento immobili nonché la visura e la visura storica per immobile che attestano al completezza della documentazione.

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 procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

A tale proposito il sottoscritto in data 29.03.2011 inviava IA raccomandata con ricevuta di ritorno indicando la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali. **(vedere allegato "C")**, effettuava l'accesso in data 11.04.2012 **(vedere allegato "D")**.

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, appartamento facente parte del fabbricato distinto con il civico numero 75 di via Sampierdarena, contraddistinto con il numero interno 1 lettera C, posto al piano terra composto da scala che lo collega al vano scale, locale cantina, ingresso-corridoio, bagno, due camere, angolo cottura-soggiorno, locale w.c. e cortile.

CONFINI

a nord: muri perimetrali su distacco;

a est: muri perimetrali su distacco;

a sud: muri divisorii altra u.i.u;

a ovest: muri perimetrali su cortile di proprietà;

DATI CATASTALI

Come si evince dalla Visura storica per immobile (datata 14.02.2012) l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sez Urb. SAM, foglio 44, particella 649, sub. 94, Zona Cens. 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita euro 511,29 (**vedere all. "E"**).

2. una sommaria descrizione del bene;

L'unità immobiliare è ubicata nella microzona catastale n. 38 semicentrale con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico. L'edificio dotato di 26 interni ed attualmente l'Amm.ne del civico è il Sig. [redacted] con studio in via [redacted]

[redacted] - 16149 Genova.



L'Atrio, il vano scale e le facciate sono in uno stato di conservazione normale.

L'appartamento composto da scala che lo collega al vano scale, locale cantina, ingresso-corridoio, bagno, due camere, angolo cottura-soggiorno, locale w.c., cortile ed è in buono stato di conservazione anche se presenta alcuni punti delle problematiche di umidità/infiltrazioni come si può osservare dall'allegato fotografico **(vedere allegato "F")**.

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 1/1 di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

Attualmente nell'appartamento risultano residenti oltre alla Signora [REDACTED] altri tre soggetti come si evince Certificato Stato di Famiglia **(vedere allegato "G")**. Nei Certificati Storici si dichiara che la Signora [REDACTED]

[REDACTED] è residente nell'immobile oggetto di stima dal 04.05.2007 **(vedere allegato "H")**.

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 "I"**).

Nel Comune di Genova non si è rinvenuto alcun atto di matrimonio (**vedere allegato "L"**).

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 SAMPIERDARENA 75/1

C gravano le seguenti formalità **relativi alla Sig.ra**

- 07.12.2006 R.P.N. 49607/12075 Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA SPA, con sede in Bologna, contro _____ con **DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA** la **Sig.ra** _____ e _____ **Reg. Part. n. 14287 del 20.12.2006 (vedere allegato "L.1")**.

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di perizia sito in VIA SAMPIERDARENA 75/1 C gravano le seguenti formalità:

- 30.08.2011 R.P.N. 7531 **Pignoramento a favore del CONDOMINIO DI VIA SAMPIERDARENA 75**, con sede in GENOVA, **contro** Sig.ra _____ **Reg. Part. n. 22969 del 30.09.2011 (vedere allegato "L.1")**.

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.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento ha il Decreto di
Abitabilità datato 16.05.1950 n. 935 (**vedere allegato "M"**); è
stata inoltrata dallo scrivente una richiesta all'ufficio Visura
Progetti del Comune di Genova per verificare la regolarità edilizia
(**vedere allegato "N"**). E' stata inoltrata dallo scrivente anche
una richiesta di esistenza di Condoni Edilizi (**vedere allegato
"O"**). L'immobile ricade secondo il PUC approvato con DPGR n.
44 del 10.03.2000 in zona A Sottozona AS Zona di Recupero e
secondo il PUC adottato in zona AC-US (Ambito di conservazione
urbano storico) ed in classe IV Fascia B di infrastrutture
ferroviarie per quanto riguarda la zonizzazione acustica (**vedere
allegato "I"**).

CONFRONTO CON LE RISULTANZE PLANIMETRICHE CATASTALI

Destinazione d'uso catastale A/3 (Abitazione di tipo economico).

La planimetria catastale (**vedere allegato "P"**) non presenta
difformità rispetto allo stato di fatto al momento del sopralluogo
eccetto l'assenza di tramezza e porta per la cantina.

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. 105,00 (**vedere allegato "Q"**).

mq. 105,00 x 1.050,00 €/mq = €. 110.250,00

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 = $\frac{\sum B_f \text{ (Canone annuo di locazione maggiorato degli interessi medi bancari trasportate a fine anno - spese proprietario) }}{\sum \text{valori di compravendite.}}$

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 ed IRPEF)	30%
sfitto ed inesigibilità	1%



TOTALE 36%

Le detrazioni complessive rappresentano, quindi il 36% del reddito lordo, da cui si ricava che il reddito netto annuo ammonta a:

$$4,70 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} \times 105,00 \text{ mq} \times 0,64 = 3.790,08 \text{ €/anno.}$$

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 3,5 % 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:

$$V_m = 3.790,08 \text{ €/anno} / 3,5\% = 108.288,00 \text{ euro}$$

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 109.490,19 euro (**vedere allegato "R"**).

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

$Vm \text{ pond.} = \text{€. } 110.250,00 \times 0,6 + 108.288,00 \times 0,2 + 109.490,19 \times 0,2 = \mathbf{109.705,64 \text{ euro corrispondente al più probabile valore di mercato.}}$

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 10%, avremo pertanto:

$109.705,64 \text{ euro} - (109.705,64 \text{ euro} \times 10\%) = \mathbf{98.735,07 \text{ euro}}$



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 nel rispetto della tempistica prevista dall' art. 173 bis delle Disposizioni per l'Attuazione del nuovo c.p.c. 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 "S"**).

Per completezza si allega atto di provenienza (**vedere allegato "T"**) e si integrerà la presente appena verrà consegnata dal Comune di Genova la documentazione custodita presso gli archivi relativa a detto immobile.

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 04 MAGGIO 2012.

Il Perito

- Geom. Benfante Marcello

