

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. n° 978/2015

Giudice Esecutore : Dott. Renato DELUCCHI

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Procedente

Avv. Stefania SARDANO

Contro

Esecutata

Oggetto: Relazione tecnico – estimativa di immobile costituito da:

LOCALE USO COMMERCIALE

sita in Genova – Via di Pre civ. 148R-150R:

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova

(alla sez GEA, foglio 79, Part. 187, sub. 1, cat. C/1, classe 10, cons. mq 35, rendita € 612,78)

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

Lo scrivente, Geometra Ermanno BENELLI, libero professionista con studio in Genova, Salita S. Viale civ. 1/25 , iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 1690 e nello Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Esecutore, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al seguente letterale quesito:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art.

567 c. p. c. segnalando gli atti mancanti o inidonei;

b) Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile,

1

**studio
benelli**
genova

Salita Salvatore Viale civ. 1 - 25 – tel. 010 8680857 studio.benelli@libero.it



accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria ...

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi del mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli dei valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi siano sotto tale soglia.

c) faccia constare nella 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;*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri 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;*
- 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 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;*

L'esperto dovrà:

- Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziale;*
- Riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione in corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori;*
- Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti*



ed in assolvimento

di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale, corredata degli allegati del caso, provvedendo al deposito telematico della stessa

- ° -

1.2 - Operazioni peritali

In data 26 febbraio 2016 lo scrivente riceveva decreto di nomina di CTU nella procedura intestata, ed in data 15 marzo 2016 lo scrivente prestava giuramento nella formula di rito presso la competente Cancelleria.. Esaminata la documentazione in atti , in data 31/03/2016, con comunicazione a mezzo posta raccomandata con ricevuta di ritorno , inviata a soggetti individuati e, via pec all'avvocato della procedente, era fissato accesso in loco.

In data 19 aprile 2016, lo scrivente procedeva ad accesso presso gli immobili pignorati , tra i quali i locali in parola, ed in tale occasione : _____ , come da verbalizzazioni in allegato , verbalizzazione poi trasmessa all'avvocato della Procedente , chiedeva di sospendere le operazioni peritali essendo , a suo dire , in corso un piano di rientro.

Sentiti i Legali le operazioni peritali erano momentaneamente sospese.

A seguire la Procedente chiedeva di proseguire con le attività atte alla redazione della richiesta relazione , non essendo andato a buon fine il piano di rientro.

Era allora avanzata richiesta , all'Esecutato , della documentazione d'occorrenza , per il locale in parola , documentazione mai consegnata , talchè il Legale della Procedente . in data 18 novembre 2016, chiedeva alla S.V.

4



autorizzazione , per lo scrivente , al deposito , nel termine concesso , della relazione ,
anche in carenza di elementi, con riserva di successiva integrazione a
documentazione acquisita.

Posto e premesso quanto sopra , lo scrivente , in attesa di acquisire :

- *il contratto di locazione dell'immobile , a terzi , dato per esistente dall'esecutato ,
con particolar riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al
pignoramento;*
- *la posizione di formalità, vincoli o oneri 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;*
- *i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;*
- *l'esistenza di attestazione prestazione energetica*

attesa la mancanza, in atti,

della documentazione utile ai raffronti tra gli stati di fatto e quelli Autorizzati, per le
attestazioni di conformità, provvedeva ,

- presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, alla
acquisizione delle planimetrie e degli estratti di mappa ivi custoditi; nonché
delle certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui
trattasi, carteggio poi versato in allegati;
- presso l'Ufficio Servizio Edilizia privata del Comune di Genova , ad
acquisire le Istruttorie ivi custodite.

In disponibilità di detta documentazione erano allora eseguiti gli accessi presso il
locale oggetto di procedura, accessi che consentivano la identificazione del bene/dei
beni, comprensiva dei confini ; un sufficiente riscontro delle consistenze e degli
stati di fatto esistenti in loco; la raccolta delle caratteristiche e degli stati d'uso



interferenti con i parametri economici.

Ultimate tutte le incombenze di cui sopra erano poi attuati, in studio, i ...”*raffronti del caso* “..... per gli accertamenti in punto regolarità urbanistica e catastale.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato, fatto riferimento alle informative rese dalla Banca Dati quotazioni immobiliari edito dall’Agenzia del Territorio, OMI, ed erano poi definiti i *parametri economici*, da utilizzarsi, nel caso di specie, per il processo estimativo.

- ° -

Capitolo Secondo: Risposte al quesito

2.1 - Sulla completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c.

Esaminata la documentazione di cui all’art. 567 c.p.c. si è riscontrato che la documentazione è risultata priva delle sole planimetrie catastali.

Al fine del riscontro in tema di conformità urbanistica era altresì preso atto della mancanza del fascicolo del fabbricato.

2.2 – Stima dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva

2.2.1 – Oggetto della Stima sommaria

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del N. Rep. 10935/2015 e 10944/2015, , nella persona dell’Avvocato Stefania SARDANO, chiedeva il pignoramento immobiliare per la quota di sua competenza, (come indicato in trascrizione), sui seguenti beni immobili:

- a) Locale commerciale ad uso bottega in Genova – Via di Pre civ. 148R-150R:
censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione **GEA**, foglio



79, Part. 187, sub. 1, cat. C/1, classe 10, cons. mq 35, rendita € 612,78.

2.2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione delle ragioni oggetto di esecuzione, lo scrivente ha proceduto con il metodo per comparazione diretta.

Detto metodo risulta infatti il più confacente, considerato che la zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di stima è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare, interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "*per comparazione diretta*" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili, tra di loro, con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni avvenute nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura, ecc.; od estrinseca, quali pregi della ubicazione, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei vani, numero vetrine forma; nonché della regolarità edilizia e catastale.

Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dell'immobile, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

7



Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona, prezzo dedotto dalle più recenti trattazioni avvenute nel circondario; prezzo definito con il conforto di dati statistici dedotti dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche, quali FIAIP, Osservatorio Immobiliare, OMI, ecc; nonché dalla acquisizione, nel corso delle operazioni peritali, di informative raccolte dal web.

2.2.3 – Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, dalle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dallo scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva, qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale, con spese per le eventuali regolarizzazioni urbanistico - catastali, ritenute per d'occorrenza, in capo all'aggiudicatario essendo le stesse state portate in diminuzione.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

A - LOCALE USO COMMERCIALE - BOTTEGA SITO IN GENOVA - VIA DI PRE CIV. 148R-150R

A.1 - SULL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, CONFINI E DATI CATASTALI

Il locale oggetto di stima gode di due vetrine, vetrine individuate con i civici 148 R - 150 R di Via di Prè.

Trattasi di porzione di un più ampio fabbricato identificato alla toponomastica del Comune di Genova con il civ. 64-66 di Via di Pre.



Detto bene nel suo complesso espone le seguenti coerenze, a partire da nord, in senso orario :

- muri perimetrali su Via di Pre;
- locale civ. 146R di Via di Pre;
- muri perimetrali su Cavedio;
- accesso al civ. 64 di Via di Pre.

L'immobile al Catasto Fabbricati del Comune Genova risulta censito alla sezione GEA, foglio 79, Part. 187, sub. 1, cat. C/1, classe 10, cons. mq 35, rendita € 612,78.

- * -

A.2 - SULLA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto risulta ubicato nel Comune di Genova, nel centro storico della città, in zona non soggetta a piani di recupero e pertanto in condizioni di stato d'uso mediocri-scadenti.

L'immobile di cui trattasi , adibito ad uso commerciale, risulta ubicato al piano terra ed costituito da due vani di altezza superiore ai tre metri.

Esso gode di accesso diretto dalla pubblica , consta di due vetrine , nonché di spazi interni utilizzati per la vendita per circa 50,00.

Consta anche di un ripostiglio e di un servizio igienico con antibagno di modesta altezza, il tutto come da allegata planimetria esplicativa e documentazione fotografica.

Le consistenze lorde dell'immobile , tenuto conto delle procedure e dei parametri del manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viste le superfici utili , risultano esser di circa mq. 58,00

Quali finiture l'immobile presenta:



- *pavimenti* : in ceramica comune
- *serramenti* : in profilati comuni
- *distribuzione locali* : unico
- *accessori bagni* : vaso e lavabo.
- *finiture pareti e soffitti* : intonaco civile e tinta.
- *rivestimenti* : nel bagno in ceramica comune e tinta.
- *generali* : lo stato di manutenzione dell'immobile è da considerarsi mediocre.- scadente

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

- * -

A.3 – SULLA PROPRIETÀ ATTUALE DEL BENE E LA PRESENZA DI DIRITTI REALI, RIPORTANDO L'EVOLUZIONE DELLA PROPRIETÀ NEGLI ULTIMI VENTI ANNI

Alla data di deposito della perizia l'immobile in parola risulta di proprietà dell'esecutata in forza di Compravendita 12/05/2006 a rogito Notaio Luigi Stamigna di Genova rep. 139671/6545, trascritto a Genova il 13/05/2006 al R.P. 13236 come da allegato Certificato Ipotecario.

L'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni risulta essere la seguente:

- *_____* giusto titolo ultraventennale;
- *_____* in forza di atto di compravendita del 13/04/2001 a rogito notaio Jommi Marco di Genova rep. 69642, trascritto a Genova il 18/04/2001 al R.P. 7353;
- *_____*), in forza di Compravendita 12/05/2006 a rogito Notaio Luigi Stamigna di Genova rep. 139671/6545, trascritto a Genova il 13/05/2006 al R.P. 13236.

Il tutto come dal Certificato Ipotecario n. 20644 del 2016 versati in atti.

- * -

A.4 - SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame è risultata concessa in

10



locazione a Terzi , come da contratto acquisito presso la Agenzia delle Entrate, a
 , stante il fatto che dall'esecutata non è stata consegnata
 nessuna documentazione, contratto stipulato in data 16/05/2016 e registrato a
 Genova in data 10/06/2016 al n° 7970 serie 3T , con scadenza 31/05/2022

Il canone convenuto tra le Parti risulta essere di €.450,00 mensili più IVA

- * -

**A.5 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DI NATURA
 CONDOMINIALE, INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA O I VINCOLI
 CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO – ARTISTICO**

L'immobile è una porzione di fabbricato ultracentenario , posto nel Centro Storico di
 Genova e dalle visure eseguite non risulta , al momento sottoposto a vincoli di
 carattere storico-artistico.

,Comunque ad ogni migliore garanzia è stata richiesta espressione di parere alla
 Soprintendenza, con nota 01/03/2017 , in attesa di riscontro.

Per quanto riguarda il Regolamento di Condominio e la posizione dell'immobile nei
 confronti di quest'ultimo , allo stato , allo scrivente , dalla eseguita , non è stato
 consegnato documento alcuno.

- * -

**A.6 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO
 CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI
 ALL'ACQUIRENTE**

Dall'esame del Certificato Ipotecario sull'immobile risultano gravare le
 seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
 MUTUO iscritta a Genova il 18/04/2001 al R.P. 2325 per un totale €



300.000.000, a favore di _____

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta a Genova il 20/02/2002 al R.P. 1337 per un totale € 464.812,00, a favore di _____ contro _____

gravante anche su altri beni;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta a Genova il 15/06/2010 al R.P. 3970 per un totale € 78.900,00, a favore di _____ contro la esecutata, gravante _____

anche su altri beni in Genova;

- PIGNORAMENTI trascritti a Genova il 09/12/2015 ai R.P. 23249 e R.P. 23247 gravante sul bene di cui trattasi a favore di _____

contro l'esecutata

Il tutto come dal Certificato Ipotecario n. 20644 del 2016 versati in atti.

- * -

A.7 - SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E 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

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto si è provveduto a presentare istanza di Accesso agli Atti presso il Comune di Genova.

Presso l'Ufficio Tecnico del succitato Comune non è stata reperita alcuna documentazione afferente la porzione immobiliare in parola.

Si è quindi proceduto a raffronto , tra lo stato di fatto attuale e la planimetria catastale depositata in data 16/01/1986 , raffronto che ha evidenziato **non sussistere , tra le due posizioni , alcuna difformità.**



Considerato che la planimetria del 1986 è stata presentata per “aggiornamento grafico della planimetria derivato da ampliamento per annessione di porzione del sottoscala” si è provveduto allora a raffrontarla con quella del 07/03/1940 riscontrando , tra l’altro , l’esecuzione di alcune opere edilizie interne e la presenza , prima non esposta , di un locale sottostante la scala condominiale.

Si dovrà pertanto procedere alla regolarizzazione edilizia delle difformità mediante la presentazione di un’istanza in sanatoria, istruttoria che farà carico all’acquirente, con spesa presunta di € 9.000,00 (compresi oneri di adeguamento del servizio igienico in deroga), poiché questi oneri stati portati a deconto del prezzo base d’asta.

- * -

A.8 - SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE

Al fine di verificare la regolarità catastale dell’immobile in oggetto si è provveduto ad acquisire presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio – Sezione Catasto la planimetria dell’immobile di cui trattasi.

Da un raffronto tra la planimetria in atti dal 16/01/1986 e lo stato di fatto non si sono riscontrate difformità.

- * -

A.9 – PARAMETRI DI VALORE E FONTI INFORMATIVE

Per quanto riguarda le fonti informative, queste sono state individuate nelle rilevazioni edite dalla Banca Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare , OMI , con il conforto dei dati reperibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, gli Uffici Tecnici comunali, le Agenzie immobiliari di zona le informazioni sul web.

Da dette indagini è risultato che i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, per il caso di specie , sono contenuti tra €/mq 1.000,00/1.800,00 , per cui a fronte delle condizioni di stato d’uso e delle caratteristiche, all’immobile è assegnabile un valore unitario di €/mq. 1.500,00 (millecinquecento/00).

- * -



A.10 – VALORE DI MERCATO

Posto e premesso quanto sopra , al locale in parola è assegnabile un valore di mercato di

superficie commerciale Mq 58,00 x €/mq. 1.500,00 Euro 87.000,00

- * -

A.11 – PREZZO BASE D'ASTA

Al valore di mercato come sopra individuato devono però essere applicate le seguenti riduzioni per :

☒ oneri per la regolarizzazione urbanistica (compresi oneri di adeguamento del servizio igienico in deroga)	€ 9.000,00
☒ decremento incentivante la partecipazione (5%)	€ 4.350,00

e pertanto

all'immobile qui capitolato , è assegnato un prezzo base d'asta di

€ 73.650,00 (euro settantatremilaseicentocinquanta/00)

- * -

A.12 - 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

Nel caso di specie si tratta dell'intero della proprietà dell'immobile di cui trattasi ad essere oggetto della procedura esecutiva pertanto non si provvederà a predisporre alcun progetto di divisione.

- * -

A.13 - IL PERITO DOVRÀ ALTRESÌ PROCEDERE ALLA REDAZIONE DELL'A.P.E.

14



L'esecutata non ha fornito informazioni in merito.

- * -

B – RIEPILOGO E CONCLUSIONI

A fronte dello incarico ricevuto riferisce lo scrivente che per quanto attiene il compendio immobiliare oggetto di stima il prezzo base d'asta risulta essere :

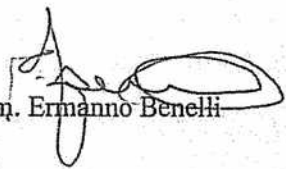
*Locale commerciale ad uso bottega in Genova – Via di Pre
civ. 148R-150R*

censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Genova alla
sezione **GEA**, foglio **79**, part. **187**, sub. **1**, cat. **C/1**, cl **10**,
cons. **mq 35**, rendita **€ 612,78**

Prezzo base d'asta **€ 73.650,00**
(euro settantatremilaseicentocinquanta/00)

Genova, 11/04/17

L'esperto


Geom. Ermanno Benelli

Elenco allegati

Verbale operazioni peritali
Lettera del 17/11/2016
Documentazione fotografica
Planimetrie stato attuale
Visure, estratti di mappa e planimetrie catastali
Richiesta Vincoli Soprintendenza
Atto di pignoramento e nota di trascrizione
Contratto di locazione
Quotazioni immobiliari O.M.I.

15

