

* * * *

Architetto Marco Lari

Via Montevideo civ 11 int 2a – Cap 16129 Genova

tel fax 010565256 – cell. 3395054980

E.Mail: studiolari@LARIMARCO.191.it

P.IVA: 01688990991

* * * *

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino

Iscrizione n° 387 / 2017

* * * *

**Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura per Giudizio
di Espropriazione Immobiliare**

* * * *

Procedura promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena SPA**

Legale: Avv.to Marco Ripa

Galleria Trieste, Cap. 35121 PADOVA (PD)

* * * *

Contro

Debitore Esecutato: **XXX**

* * * *

Ill.mo Dott. Roberto Bonino

Il Sottoscritto Dott. Arch. MARCO LARI, Libero Professionista, iscritto nell'elenco dei consulenti di codesto onorevole Tribunale, con studio in Genova, in Via Montevideo, civ. 11/2a, Cap 16129 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il numero 2287, è stato nominato in data 07.09.2017 dall'Ill.mo **G.E. Dott. Roberto Bonino**, Consulente Tecnico d'Ufficio nel giudizio indicato in epigrafe per la valutazione dell'immobile pignorato a destinazione Commerciale - Negozio di proprietà dell'esecutato di seguito elencato:

- XXX nata a Genova il 22.05.1935 Cod. Fisc XXX;

sito in Genova (GE) nel caseggiato distinto con il civico numero XX di **Via Giovanni Acerbi, negozio distinto con il civico numero XX di detta via.**

* * * *

Nell'udienza di comparizione delle parti del giorno 07.09.2017, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito all'III.mo G.E. e, ritirando la documentazione ipocatastale, è stato invitato a rispondere al seguente quesito:

QUESITO:

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 determinazione del valore di 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 procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne che per casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;***

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. A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in

copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica unici documenti, che deve produrre necessariamente la parte a pena la decadenza;

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 o comunque con data certa anteriore;*

5. *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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Dovranno essere indicati:

- *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato), ed altre trascrizioni;*
- *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc..) in particolare si verifichi che i beni pignorati siano gravati in censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

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

Dovranno essere indicati:

- *le iscrizioni ipotecarie;*
 - *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- 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. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza delle quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
- 8.** *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*
- c)** *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 tutti i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

* * * *

INTRODUZIONE AL CAPITOLO 1.

In primo luogo lo scrivente provvedeva a comunicare con Raccomandata AR, all'esecutato via fax per conoscenza agli Avvocati Procedenti, ed a tutte le parti attrici ed i creditori coinvolti nella vertenza in oggetto, il CTU comunicava via Raccomandata AR la prima data di accesso programmata all'immobile per il giorno Venerdì 22 settembre 2017 alle ore 15,00.

Alla data convenuta il CTU provvedeva ad accedere all'immobile di cui trattasi alla presenza di un parente dell'inquilino del negozio oggetto di stima, resosi gentilmente disponibile a far visitare l'immobile. Il CTU provvedeva a visitare l'immobile di cui trattasi ed il sopralluogo veniva concluso regolarmente nella medesima giornata.

Attesa la mancanza, in atti delle cartografie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione, in primo luogo, provvedeva a reperire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, le planimetrie ivi custodite, nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi.

Provvedeva poi a reperire presso i rispettivi uffici tutti gli atti e le relative iscrizioni ipotecarie e tutta la documentazione correlata.

Successivamente dopo svariate ricerche presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, il Tecnico incaricato riusciva a contattare l'Amministratore del Condominio che è il Sig. Armando Ardoino di Genova, il quale forniva quanto richiesto in merito alle eventuali pendenze economiche condominiali ed alle spese condominiali di amministrazione; l'Amministratore quindi consentiva al CTU incaricato di acquisire documentazione tecnica fornita. Atteso che l'immobile è privo di impianto di riscaldamento non è stato necessario acquisire alcun dato impiantistico da parte dell'Amministratore, finalizzati alla redazione dell'Attestato Energetico del cespite oggetto di stima.

Durante il sopralluogo il CTU quindi constatava e veniva a conoscenza che il cespite è nella disponibilità fisica dell'inquilino che è il **Sig. XXX nato a Genova il 02.06.1988 Cod. Fisc. XXX** che detiene le chiavi del cespite.

Il cespite commerciale quindi attualmente è locato a terzi in forza al contratto di affitto registrato il 15.02.2012 n. 3196.

Il negozio risulta arredato dall'Inquilino ai fini della vendita di frutta e verdura ed è perfettamente abitabile ed agibile.

Durante il sopralluogo all'immobile il tecnico incaricato procedeva:

- all'identificazione del bene, comprensiva dei confini;
- al rilievo dello stato di fatto, alla esecuzione delle riprese fotografiche, del caso, atte a rappresentare gli stati di fatto accertati.
- al rilievo delle caratteristiche utili alla eventuale redazione della certificazione energetica richiesta.

Il tecnico successivamente eseguiva anche approfondite ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Genova – sia al Territorio Servizi Catastali che al Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova e ricerche di tipo urbanistico e di tipo edilizio presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Genova con riferimento al Comune di Genova in cui il cespite è ubicato.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato erano definiti i parametri economici per i processi estimativi del caso ed era poi allestita la presente relazione, che era depositata, nei termini concessi, presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui alla premessa.

Il tecnico provvedeva anche per tempo all'invio della medesima Perizia come previsto recentemente dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari con il metodo del PCT Processo Civile Telematico, tramite il programma informatico Quadra.

* * * *

CAPITOLO 1.

Formazione dei lotti e Identificazione Immobile

oggetto della vendita:

Lotto Unico: Unità Commerciale - Negozio

sito in Genova (GE) nel caseggiato distinto con il civico numero XX di Via Giovanni Acerbi, negozio distinto con il civico numero XX.

1. Identificazione del bene immobile oggetto della vendita

in Comune di Genova (Ge) in delegazione periferica di Priaruggia nel caseggiato distinto con il civico XX di Via Giovanni Acerbi, negozio distinto con il civico XX, posto al terzo terra (attestato su porzione di proprietà condominiale e quindi su pubblica via), composto da locale negozio con spazio rettangolare adibito alla esposizione e vendita della merce, locale retro negozio formato da uno spazio rettangolare dotato di lavabo oltre a piccolo servizio igienico con tazza e lavamani. Il negozio è dotato di due aperture verso l'esterno costituite da una ampia vetrina dotata di saracinesca avvolgibile ed il finestrino nel servizio igienico.

Il tutto a confini: su un lato ascensore condominiale ed altra proprietà, su un lato distacco ed altra proprietà, su un lato distacco su Via Giovanni Acerbi, su un lato androne condominiale del civ. 12 di Via Giovanni Acerbi.

Il Condominio è caratterizzato da finiture di tipo correnti e civili, il fabbricato è stato edificato infatti nell'anno 1953 e resosi agibile/abitabile nell'anno 1955.

Discreta ed ampia la viabilità veicolare ed il parcheggio lungo la Via G. Acerbi, ben accessibile sia il portone condominiale sia il negozio oggetto di stima.

Il condominio gode anche di spazi sottostrada adibiti a spazi commerciali dei singoli proprietari.

Il Condominio il cui cespite fa parte non gode di servizio di Portineria.

Buona la vicinanza al mare ed alle spiagge e discreto il contesto panoramico della predetta via caratterizzata per lo più da condomini costruiti in epoca anteriore al 01/09/1967.

Superficie Commerciale Negozio

- **Dati tecnici - Superficie Commerciale**

- Superficie lorda complessiva Negozio: mq. 56,00 circa

- **Dati tecnici – Altezze Interne**

- altezza interna rilevata a: m. 3,50 circa

1.2 Dati tecnici - Consistenza Commerciale - Rapporti mercantili

- Commerciale: mq. 56,00 x 1.00 = 56,00

Consistenza complessiva = 56,00

* * * *

Superficie parametrizzata Commerciale Unità Commerciale
--

56,00

* * * *

1.3 Identificativi catastali

Detto immobile e' attualmente censito all'Agenzia delle Entrate di Genova Territorio Servizi Catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (GE) alla Sezione QUA, foglio 6, mappale 786, subalterno XX, zona censuaria 6, categoria C1, classe 5, Consistenza mq 34, superficie Catastale totale 37 metri quadrati, rendita catastale Euro 1601,43, intestato 1/1 a:

- XXX nata a Genova in data 22.05.1935, Cod. Fisc XXX.

Regolarità Catastale

Da raffronto dello stato dei luoghi ed eseguendo in loco misure parziali di rilievo con idoneo strumento laser, (controllo misure eseguito in sede di sopralluogo in loco dallo scrivente tecnico) si dichiara che la planimetria catastale del negozio agli atti e reperita al Catasto Fabbricati è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. La planimetria catastale agli atti è datata 25 ottobre 1958.

Descrizione sommaria della zona e delle infrastrutture

La zona entro la quale trova ubicazione il cespite oggetto di stima è la delegazione centrale litoranea del Comune di Genova di Quarto-Pria Ruggia, posta proprio nelle immediate vicinanze lungo alla Strada Statale Aurelia tra la delegazione di Sturla e Quinto.

Il contesto residenziale in cui il cespite oggetto di stima è inserito è relativamente signorile e paesaggisticamente di pregio e caratterizzato da palazzine, nonché piccoli e grandi condomini costruiti nell'immediato dopoguerra fino al 1975 e piccole dimore anche prestigiose del tipo Liberty e comunque costruite in epoca anteriore al 01/09/1967.

Il cespite pignorato fa parte della palazzina condominiale composta nel suo complesso di molte unità abitative, caratterizzate da balconi con buona vista a mare e prospicienza sul verde.

Il condominio gode di accesso comune con portone attestato su ampio marciapiede, comune con l'adiacente cespite oggetto di stima, viabilità pubblica lungo la predetta Via G. Acerbi discreta.

Il cespite commerciale quindi ha discreta visibilità in zona con carenza di negozi ed esercizi commerciali in genere perché ubicata in posizione retrostante rispetto alla strada a scorrimento veloce della litoranea.

Il negozio oggetto di stima quindi è prossimo alla principale strada di comunicazione verso il centro di Genova ubicata a poche centinaia di metri, la strada litoranea infatti comunica con il levante ed i quartieri centrali di Genova.

La zona ambientalmente di pregio è periferica e consente un comodo accesso pedonale e veicolare alla costa ed alle spiagge, oltre che al vicino lungomare di levante di Genova.

La palazzina condominiale è dislocata a mezzacosta sul versante relativamente inclinato con vista a mare e sulla riviera sottostante, ampia la

prospicienza e la vista a mare degli appartamenti, buono il contesto ambientale in cui è inserito il costruito.

Il condominio esistente è stato realizzato mediante le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 15128 del 14.02.1953

- Permesso di Abitabilità n. 3306 del 27.12.1955

Il Tecnico CTU dai contatti avuti e dalle verifiche documentali puo' affermare che il cespite facente parte fabbricato condominiale è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche e non sono pendenti pratiche o sanatorie in corso.

Il negozio nella storia dalla sua edificazione non è mai stato modificato nella sua conformazione planimetrica e la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

- **Caratteristiche costruttive**

- **- Il fabbricato condominiale:**

Il cespite oggetto di stima è costituito da Negozio al piano terra.

Il negozio pur al piano terreno è sito al piano intermedio di un fabbricato residenziale costituito da molti appartamenti, il cespite è raggiungibile tramite ampio e funzionale (alla attività commerciale) marciapiede attestato su strada.

La struttura portante del fabbricato da quanto esternamente verificato è in cemento armato presumibilmente gettata in opera, così come i solai del condominio sono presumibilmente latero cementizi.

I tamponamenti presumibilmente sono stati realizzati in foratoni o blocchetti tipo porothon.

La struttura di copertura è a struttura mista e c.a..

Il fabbricato ha copertura del tipo piana.

Le grondaie e pluviali sono in buone condizioni.

Il condominio del tipo civile è caratterizzato dalle seguenti peculiarità:

- **- Finiture Edificio:**

I prospetti del fabbricato sono realizzati con strutture e finiture del tipo civile e tamponamenti presumibilmente in foratoni.

I prospetti del condominio sono tinteggiati con colore a base chiara e le finiture delle sporgenze e dei balconi sono del tipo civile, con caratteristiche

architettoniche poco significative, il prospetto è comunque relativamente curato.

- Scala ed accesso:

L'accesso alla proprietà avviene dal marciapiede mentre gli alloggi residenziali tramite scala condominiale. Il corpo scala condominiale è ampio e pavimentato in marmo bianco alla genovese. La ringhiera del corpo scala è in ferro a semplice disegno. Il condominio gode di impianti ascensore.

- Finiture unità residenziale - negozio:

Il negozio è costituito da un vano di forma regolare adibito alla esposizione e vendita ed due spazi rettangolari di servizio e deposito merce.

Il negozio attualmente adibito e locato all'inquilino che vende frutta e verdura è costituito locale commerciale adibito a vendita, deposito merce e servizio igienico.

Il negozio gode di ampia vetrina dotata di avvolgibile attestata su strada ed orientata ad ovest, il servizio igienico di piccole dimensioni dotato di tazza e lavamani gode di finestrino orientato a sud.

Tutte le finiture interne del negozio sono in condizioni d'uso appena sufficienti, datate ma relativamente ordinate.

Le finiture interne tutte condizioni appena sufficienti sono così riassumibili:

Accesso da vetrina e saracinesca avvolgibile.

Pavimenti interni e del servizio in graniglia nera monocolor.

Rivestimento servizio in mediocri condizioni.

Pareti intonacate e tinteggiate in condizioni sufficienti.

Sanitari e rubinetterie in mediocri condizioni.

Le porte interne in legno tamburato del tipo civile in condizioni appena sufficienti.

Serramento servizio igienico in legno del tipo civile a vetro singolo in condizioni appena sufficienti.

I cassettoni interni delle tapparelle di chiusura sono del tipo civile non coibentati.

L'intonaco interno del negozio (pareti e soffitti) è sostanzialmente in condizioni sufficienti tinteggiato di colore unico chiaro.

All'interno del negozio all'atto del sopralluogo **non** vi sono presenti fenomeni di umidità e fioritura intonaco, il cespite è relativamente sano e non presenta difetti dovuti all'incuria .

- Impianti tecnologici delle Unità Immobiliari:

Il negozio oggetto di stima è privo di impianto di riscaldamento e/o raffrescamento.

Attualmente il negozio gode solamente di un impianto elettrico con contatore – contabilizzatore dei consumi posto all'interno dell'unità.

Non esiste un impianto del gas al servizio dell'unità.

Il negozio ha poi al suo interno una cella frigorifera per il mantenimento della frutta e della verdura.

L'impianto di illuminazione della porzione di negozio adibita alla vendita è tramite impianto a faretti di recente installazione mentre i restanti corpi illuminanti sono del tipo corrente.

Anche la Acqua Calda Sanitaria non è presente.

Inoltre sono presenti i seguenti impianti tecnologici nel condominio il cui cespite fa parte: elettrico, idrico – sanitario ed allaccio alle defluenze delle acque nere.

Non sono presenti corpi scaldanti a radiatori .

Per quanto attiene tutti gli impianti tecnologici interni all'unità commerciale oggetto di stima **non è stata fornita** alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici autonomi a valle dei rispettivi contatori.

Il condominio è provvisto di un impianto ascensore a servizio dei condomini.

Antenna TV del tipo centralizzata.

Esposizione orientamento, luminosità e panoramicità del cespite:

Il cespite oggetto di stima – negozio (ubicato al piano terreno, del fabbricato) è caratterizzato da normali peculiarità di luminosità e prospicenza.

• **Stato di Manutenzione e Conservazione**

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione del condominio può definirsi buono per quanto riguarda i prospetti che nel tempo sono stati forse anche mantenuti.

Il fabbricato non presenta lesioni di tipo statico evidenti a occhio esterno del tecnico, il tecnico può affermare che non sono evidenti elementi visivi che possano far intendere a problemi statici e strutturali.

L'unità immobiliare commerciale in esame oggetto di causa è in condizioni manutentive e di conservazione appena sufficienti.

* * * *

CAPITOLO 2.

Regolarità Edilizia:

L'accertamento della regolarità edilizia è stato condotto dallo scrivente Consulente Tecnico sulla base di ricerche ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Archivio Progetti Ufficio Visura dell'Edilizia Privata, l'Ufficio Condono Edilizio, l'Ufficio Decreti di Abitabilità del Comune di Genova.

- Epoca di Costruzione del fabbricato condominiale:

Agli atti dell'archivio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova e sulla base dei documenti reperiti e delle caratteristiche costruttive si è rilevato che la costruzione del fabbricato sia stata eseguita mediante:

- Licenza Edilizia n. 15128 del 14.02.1953
- Permesso di Abitabilità n. 3306 del 27.12.1955

Per l'unità immobiliare oggetto di stima all'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova **non risulta depositata alcuna pratica.**

Per l'unità immobiliare oggetto di stima all'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova **non risulta essere depositata alcuna pratica.**

- Verifica dello stato di fatto:

Dal raffronto dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio preposto, lo scrivente ha potuto accertare che non sono presenti difformità di tipo edilizio interno e la planimetria catastale del negozio e' sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Detto ciò il tecnico può affermare la regolarità edilizia del cespite commerciale.

Unica presenza non conforme è quella di una piccola soppalcatura con struttura in montanti di ferro e tavolato in legno (nella posizione retrostante di servizio scorte) che però può essere facilmente

rimossa in quanto realizzata con elementi prefabbricati leggeri ed autonomi.

* * * *

CAPITOLO 3.

Stato di Possesso / Occupazione – Residenza Esecutati:

Stato di possesso del bene - Canone Locazione – Giusto Prezzo

Pendenze Condominiali – Assoggettabilità Imposta Registro o IVA

Il negozio all'atto del sopralluogo del tecnico CTU sito nel caseggiato in via Giovanni Acerbi al civico XX, (facente parte del civico residenziale XX), e' iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Comune Genova al Catasto Fabbricati alla Sezione QUA, foglio 6, mappale 786, subalterno XX, zona censuaria 6, categoria C1, classe 5, Consistenza mq 34, superficie Catastale totale 37 metri quadrati, rendita catastale Euro 1601,43, intestato 1/1 a:

- XXX nata a Genova in data 22.05.1935, Cod. Fisc XXX.

Il negozio e' nella disponibilit  dell'inquilino avente diritto alla occupazione in forza al contratto di locazione registrato.

Il cespite   locato al **Sig. XXX nato a Genova il 02.06.1988 Cod. Fisc. XXX** che detiene le chiavi del cespite.

Il contratto di locazione   stato registrato in Genova in data 15.02.2012 al Num. 3196, ed   della durata di anni 6 a decorrere dal 14.02.2012 fino al 13.02.2018.

Il canone di locazione   ritenuto congruo dallo scrivente CTU e viene fissato in Euro 4.320,00 annuo e viene corrisposto in rate mensili anticipate entro il primo giorno di ogni mese pari ad Euro 360,00 e deve essere corrisposto mediante bonifico alla propriet . Considerato i lavori di manutenzione che sono stati effettuati dal Conduttore il Locatore si   impegnato nel contratto vigente a lasciare l'affitto mensile di Euro 311,00 per i primi sei mesi quindi sino al 01.08.2012; il conduttore poi non versa alcun deposito cauzionale.

E' previsto poi che a decorrere dall'inizio della seconda annualit  il canone di locazione venga aggiornato con le modalit  e nella misura massima consentita prevista dall'art. 32 della Legge 27.07.1978 n. 392 e ss.mm e ii. con il metodo della variazione assoluta.

Sono a carico del conduttore le spese condominiali che gravano sull'inquilino e saranno da questa pagate in quattro rate trimestrali da Euro 62,00 cadauna così nell'anno ripartite 1° rata 01.03.2012- 2° rata 01/06/2012- 3° rata 01/09/2012 – 4° rata 01/12/2012 salvo conguaglio annuale ed eventuale aumento da farsi ogni anno secondo il riparto radatto dall'Amministratore pro-tempore del caseggiato.

* * * *

Per quanto attiene le **pendenze economiche di natura condominiale** degli esecutati lo scrivente CTU ha preso contatto con l'Amministratore del Condominio che è il Sig. Armando Ardoino, il quale forniva quanto richiesto in merito alle eventuali pendenze economiche condominiali così riassumibili: Il totale da versare a carico del cespite di cui trattasi ammontano ad **Euro 1.195,67** a tutto il 26.09.2017.

Si segnala altresì che il condominio ha deliberato lavori di Manutenzione Straordinaria dei prospetti, cornicioni ed altro che alla data deliberati in data 22.08.2017 che comportano una spesa a carico del cespite di **Euro 8.671,42**. Si ricorda che i millesimi in capo al Negozio sono 32,35 su 1000.

* * * *

CAPITOLO 4.

Vincoli ed Oneri Giuridici – Documentazione Catastale:

- **Vincoli ed Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: Nulla (trattasi di immobile ereditato quindi bene personale delli esecutata)

- **Atti di asservimento urbanistico, convenzioni ecc:** Nulla
- **Vincoli Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

4. 2.1 Formalità di Iscrizione

Ipoteca giudiziale in data 5 Marzo 2008 R.P.N. 1586 per Euro 600.000,00 (seicentomila) a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede in Padova, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 19 Febbraio 2008 N. 1686 Rep.

4.2.2 Note di Trascrizione:

Pignoramento in data 29 Maggio 2017 R.P.N. 11633 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena nascente da provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova in data 9 Maggio 20017 N. 3861 Rep.

4.2.3. Ispezioni di aggiornamento del Consulente del G.E.:

Nessuna ulteriore formalità pregiudizievole è stata eseguita a tutto il 21 Settembre 2017.

- Oneri per la regolarizzazione Urbanistico – Edilizia e Catastale:

Nessun onere a carico della procedura in quanto la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, così come per la parte Urbanistico Edilizia si segnala che non esistono pratiche Edilizie depositate presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova.

Unica presenza non conforme è quella di una piccola soppalcatura con struttura in montanti di ferro e tavolato in legno (nella posizione retrostante di servizio scorte) che però può essere facilmente rimossa in quanto realizzata con elementi prefabbricati leggeri ed autonomi.

* * * *

CAPITOLO 5.

Titoli della Proprietà:

Lo scrivente CTU indica all'mmo G.E. i titoli della proprietà del bene oggetto di valutazione.

Il negozio oggetto della presente procedura di esecuzione posto in Genova Via Giovanni Acerbi civ. XX e' pervenuto in piena proprietà alla soprageneralizzata signora XXX nata a Genova il 22.05.1935, in forza di:

- successione legittima del padre signor XXX nato a Sestri Levante il 13 Gennaio 1900, domiciliato in vita in Genova ed ivi deceduto in data 1 Maggio 1975, denuncia N. 2 Vol. xxx ufficio Successioni di Genova;
- successione legittima della madre signora xxx nata a Genova il 27 Ottobre 1901, ivi domiciliata in vita ed ivi deceduta il 27 Gennaio 1991, denuncia N.41 Vol. xxx ufficio Successioni di Genova, trascritto il relativo certificato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 1 Settembre 1994 R.P.N. xxx;

- successivo atto di divisione autenticato nelle firme dal Notaro Piermaurizio Priori di Genova in data 18 Giugno 1992 N. xxx Rep. registrato a Genova il 2 Luglio 1992 al N. xxx, trascritto ove sopra in data 14 Luglio 1992 R.P.N. xxx.

* * * *

CAPITOLO 6.

Normativa Urbanistica e presenza di Vincoli Ultraventennali:

Lo scrivente ha effettuato ricerca:

Presso gli Uffici Comunali e gli Uffici Cartografici del Comune di Genova oltre che utilizzando il portale internet del Comune di Genova che ha consentito a risalire alla zona Omogenea dello Strumento Urbanistico Vigente.

PUC Vigente

La zona è specificatamente denominata ed evidenziata dal PUC Vigente Trattasi di fabbricato in Zona Omogenea **AC-IU** Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Vincoli

Per quanto riguarda la presenza di vincoli o gravami, presenti sull'immobile, lo scrivente ha effettuato ricerca, utilizzando il portale internet della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria nella specifica sezione dedicata agli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli pendenti all'immobile oggetto di stima.

Da ciò l'unità immobiliare oggetto di stima in Rapallo **risulta sottoposta** alle disposizioni di tutela del Decreto Legislativo 42 del 22.01.2004 e s.m.e.ii All'articolo 142, Dlgs 42/2004 – **Vincolo di Natura Paesaggistica** – **Bellezze di insieme Codice 548.**

* * * *

CAPITOLO 7.

Correttezza della procedura

Sulla base delle informazioni raccolte durante le operazioni di stesura della presente stima, dall'analisi della documentazione acquisita e quella agli atti della procedura, il sottoscritto CTU indica con il presente capitolo le eventuali anomalie e le notizie particolari in appresso indicate:

In Relazione alla provenienza dell'immobile:

nessuna osservazione

In Relazione ai dati del Pignoramento:

nessuna osservazione

In relazione alla Regolarità Edilizia e Catastale:

All'interno del cespite non ci sono irregolarità di tipo Edilizio ed Urbanistico, riassumendo si può affermare che non esistono abusi edilizi e quindi opere che limitano la commerciabilità dell'immobile commerciale ad uso negozio.

* * * *

CAPITOLO 8.

**Valutazione di Mercato Determinazione del Prezzo
di base delle Offerte**

Criterio estimativo:

La valutazione dell'immobile è stata condotta con il metodo sintetico comparativo, trattandosi infatti di unità immobiliare commerciale-negozio di cui è relativamente agevole accertarne il valore di mercato, tenendo conto quale parametro tecnico di raffronto il metro quadrato di SUPERFICIE COMMERCIALE.

Il tecnico incaricato dall'Ill.mo G.E. ha eseguito ricerche di mercato di immobili appartamenti a Genova al medesimo segmento di mercato, la medesima ubicazione periferica di riviera di Levante in Genova (nelle immediate vicinanze lungo la Strada Statale Aurelia), aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre che quantitative e qualitative, il medesimo stato di conservazione e di manutenzione, nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto ha ricavato i parametri di Valori Unitari da utilizzarsi. Il tecnico ha eseguito ricerche anche presso l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le perizie giudiziarie pubblicate sul sito <http://www.astegiudiziarie.it/>, oltre che su Inserzioni delle Agenzie Immobiliari (su stampa ed internet).

I valori OMI delle Unità Commerciali per quanto concerne la zona in esame si attestano tra il valore di **1.250,00 Euro/mq ed i 2.450,00 Euro/mq.**

Dall'analisi dei parametri citati si illustra la formula da adottare per ottenere il valore di mercato dell'immobile. La formula adottata dall'Esperto è la seguente:

Valore Immobile = Sup. Commerciale x Valore unitario prescelto

Ottenuto il Valore Venale del bene oggetto di stima , per determinare il **PREZZO BASE delle OFFERTE**, ad esso si applica una riduzione ritenuta congrua dal tecnico pari al **15%** in considerazione dei seguenti fattori elencati:

- la Vendita Giudiziaria non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure impartite dal Tribunale, norme e circolari, tempi della procedura, alle modalità di offerta e di pagamento;
- è auspicabile che e offerte partecipino più soggetti interessati al bene oggetto di stima, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto si appetibile e suscitati nei partecipanti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile e valido interessamento;
- le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal cespite in occasione della vendita impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma a disposizione corrispondente, e ciò sovente limita in qualche misura la commerciabilità del bene posto in asta;
- trattandosi di aggiudicazione al miglior offerente, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicchè tanto più è contenuto il prezzo base delle offerte, tanto più di solito sono le offerte, aumentando le possibilità che si raggiungano valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare.
- **mancanza di altre decurtazioni:**

Non si applica nel presente caso una ulteriore riduzione percentuale di solito adottata quando vengono constatate irregolarità edilizie, oppure quando è necessaria la redazione di un aggiornamento grafico al catasto.

* * * *

Riassumendo la percentuale totale di riduzione complessiva da applicare al Valore Commerciale ottenuto è pari al 15%

* * * *

8.1 Valore di Mercato dell' immobile commerciale sito in Rapallo.

Parametro di Valore determinato dall'Esperto:

Lo scrivente CTU fissa in **2.300,00 €/mq** il parametro di valore unitario per il fabbricato che tiene conto delle condizioni dell'immobile alla data del sopralluogo.

La valutazione dell'immobile utilizzata dallo scrivente CTU, quindi si attesta su un importo a mq più vicino al valore minimo dell'OMI indicato, rispetto al valore massimo dell'OMI indicato in precedenza.

CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE PER INTERO

- **Dati tecnici - Superficie Commerciale**

- Superficie lorda complessiva Negozio: mq. 56,00 circa

- **Dati tecnici – Altezze Interne**

- altezza interna rilevata a: m. 3,50 circa

1.2 Dati tecnici - Consistenza Commerciale - Rapporti mercantili

- Commerciale: mq. 56,00 x 1.00 = 56,00

Consistenza complessiva = 56,00

* * * *

Superficie parametrizzata Commerciale Unità Commerciale
--

56,00

* * * *

Calcolo Valore di Mercato Negozio

56,00x 2.300,00 €/Mq = € 128.800,00

Diconsi (centoventottomilaottocento/00)

* * * *

8.2 Prezzo base delle offerte dell' immobile commerciale sito in Genova (GE) alla Via Giovanni Acerbi civ. xxx

Applicando al valore ottenuto sopra determinato il deprezzamento e motivato ritenuto congruo dallo scrivente Esperto incaricato dall'Ill.mo Giudice Dott. Roberto Bonino pari al **15%**, si determina il **PREZZO BASE DELLE OFFERTE** del Lotto Unico in quanto non divisibile in natura.

* * * *

PREZZO BASE DELLE OFFERTE LOTTO UNICO

Prezzo base delle offerte = € 128.800,00x 0,85 = € 109.480,00

Diconsi (centonovemilaquattrocentottanta/00)

* * * *

Prezzo a Base d'Asta - arrotondato a: € 109.000,00

Diconsi (centonovemila/00)

- Per quanto attiene i valori minimi indicati dalla Agenzia del Territorio per cespiti del tipo civile come quello in esame, si ricorda che vengono pubblicati on line ed indicati i valori minimi di zona **OMI pari ad 1.250,00 Euro/mq.**

Si ritiene quindi (considerate le decurtazioni impartite) che il segmento di mercato utilizzato pari ad **1.946,00 Euro/mq** appartenente al cespite di cui trattasi corrisponda al valore intermedio e comunque del tutto vicino al minimo indicato dalla Agenzia medesima, per altro il cespite oggetto di stima è ubicato in contesto naturalistico di pregio buona vicinanza alla zona turistica della Strada Statale Aurelia ed alle spiagge ed in quartiere saturo dal punto di vista edilizio con discreto passaggio.

Per quanto attiene la futura vendita del cespite, si può dichiarare che la vendita va soggetta ad imposta di registro.

8.3 Riepilogo e Conclusioni:

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del Signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le seguenti indicazioni:

* * * *

Immobile ad uso Commerciale - Negozio in Genova (GE) delegazione periferica di Quarto-Priaruggia, in Via Giovanni Acerbi civico xxx.

Detto immobile e' iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Comune Genova al Catasto Fabbricati alla Sezione QUA, foglio 6, mappale 786, subalterno XX, zona censuaria 6, categoria C1, classe 5, Consistenza mq 34, superficie Catastale totale 37 metri quadrati, rendita catastale Euro 1601,43, intestato 1/1 a:

- XXX nata a Genova in data 22.05.1935, Cod. Fisc XXX.

Allo stato attuale la somma di **€ 109.000,00** rappresenta il più probabile valore di mercato del Negozio oggetto della Esecuzione sito in Genova per quota intera intestata alla Sig.ra XXX per quota intera.

* * * *

L'unità immobiliare oggetto di stima per sua conformazione **NON è comodamente divisibile** in natura in lotti, al fine di identificare lotti distinti ed autonomi in ragione delle quote di proprietà.

* * * *

CAPITOLO 10.

Certificazione Energetica

Lo scrivente CTU Arch. Marco Lari abilitato dalla Regione Liguria ai sensi di Legge al rilascio delle Certificazioni Energetiche ha provveduto alla redazione alla Attestazione Energetica riguardante l'appartamento di cui trattasi che allega in copia.

Genova, Ottobre 2017

Il perito CTU
Arch. Marco Lari



La presente relazione, composta da n°23 pagine dattiloscritte e di n° 10 allegati, viene depositata con relativo piano di vendita riportato nell'apposito fascicolo degli allegati.

Vengono altresì depositati tutti gli allegati qui di seguito elencati;

Genova, 10.10.2017

Il perito CTU
Arch. Marco Lari



* * * *

Allegati:

- 1 Scheda Lotto Unico: Negozio in Genova, Via Giovanni Acerbi civ.

xxx

- 2 Documentazione fotografica;
- 3 Stralcio Vista Satellitare, Stralcio carta Stradale, Toponomastica, Stralcio Vincoli, PUC Vigente ed Adottato;
- 4 Catasto, Visure Storiche e Planimetrie
- 5 Comunicazioni varie CTU al debitore ed altro per sopralluogo;
- 6 Giuramento dell'esperto, verbali accesso;
- 7 Documenti Amministrazione e pendenze condominiali;
- 8 Certificati Anagrafici Stati di Famiglia rilasciati dal Comune, Atti di Causa, Atti ed altri documenti reperiti, Ispezioni e certificati Conservatoria Registri Immobiliari;
- 9 Valutazioni Immobiliari OMI;
- 10 Certificato Energetico del cespite oggetto di stima;

* * * *

**Attestazione degli adempimenti
di cui all'Art. 173-bis L. 80/2005 e ss.mm.e ii.**

Il sottoscritto Arch. Marco Lari, CTU con studio in Genova, Via Montevideo civ. 11 int 2a, in qualità di Esperto nominato nella procedura Num. 387/2017

* * * *

Procedura promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena SPA**
Legale: Avv.to Marco Ripa
Galleria Trieste, Cap. 35121 PADOVA (PD)

* * * *

Contro

Debitore Esecutato: **XXX**

* * * *

attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, sia a mezzo di Posta ordinaria, nel rispetto della vigente normativa.

Genova, 10.10.2017

Il perito CTU
Arch. Marco Lari

