

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

VII Sezione Civile

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. F. Davini

R.E. 191/2017

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

Banca CARIGE S.p.A.

Legale: Avv. Giorgio Giorgi

Contro:

Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXX**

Debitore executato

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **geometra Franco Garbarino,**

Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 2400.

Studio: 16029 Torriglia (GE) – Via N.S. della Provvidenza, civ. 26

Telef. 010.9495068 portatile 347. 8416 654

mail: franco.garbarino@tiscali.it PEC: franco.garbarino@geopec.it



RELAZIONE PERITALE

NOMINA

Il sottoscritto **geometra Franco Garbarino**, iscritto all'albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 2400, ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, con studio professionale in Torriglia (GE), Via N.S. della Provvidenza, civ. 26, è stato nominato Esperto del Giudice dalla S.V. Ill.ma nel procedimento citato, con provvedimento del 25 maggio 2017.

GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito nanti Cancelliere in data 07 giugno 2017, durante il quale è stato formulato l'infraindicato quesito.

QUESITO

Il quesito posto dalla S.V. Ill.ma allo scrivente, con il citato provvedimento è il seguente:

(L'esperto)

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 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 metro quadro 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 di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i 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 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 profilino 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 necessariamente produrre la parte a pena di 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;*
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

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



Dovranno essere indicati:

- *le iscrizioni ipotecarie;*
- *i pignoramenti ed altre iscrizioni 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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 della 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica 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 i lotti da assegnare a ciascun*



comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

RELAZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI

In merito all'incarico ricevuto, lo scrivente, per poter espletare esaurientemente l'incarico conferito, ha provveduto a prendere visione ed acquisire la documentazione relativa all'immobile pignorato, presso i relativi competenti Uffici Pubblici e precisamente nei seguenti Uffici Pubblici:

- Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio per acquisire le visure catastali ordinarie e storiche dell'immobile, e l'estratto di mappa della zona in cui è ubicato l'edificio;
- Comune di Genova – Ufficio Edilizia Privata per effettuare le ricerche e prendere visione delle pratiche edilizie riferite all'edificio, nonché all'eventuale esistenza di provvedimenti relativi all'unità medesima;

Inoltre sono state richieste informazioni all'amministratore pro-tempore dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, nonché al commercialista dell'inquilino circa la richiesta del contratto di locazione.

La documentazione visionata ed acquisita è stata indispensabile sia al fine di permettere una corretta identificazione dell'immobile con le sue caratteristiche urbanistiche, nonché per dare esaustiva e completa risposta al quesito formulato.

In data 10 giugno 2017 lo scrivente ha provveduto ad avvertire il creditore procedente nella persona del legale, mediante posta certificata, dell'avvio delle operazioni peritali.

In pari data è stata altresì spedita lettera raccomandata A.R. e posta ordinaria a mezzo della quale veniva comunicato alla debitrice dell'immobile la prevista



data di accesso all'immobile oggetto di pignoramento fissata per il giorno 30 giugno 2017 alle ore 10,00.

In pari data é stato effettuato accesso presso l'immobile che costituisce oggetto di istanza di vendita, sito in Comune di Genova, Via Giovanni Torti, civ. n° 5 rosso. E' stato effettuato rilievo dell'immobile, sono stati acquisiti gli elementi tipologici necessari ai fini della valutazione, e ultimando il sopralluogo con la realizzazione di esauriente documentazione fotografica.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito

a) verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

La documentazione presentata ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.p.c dal legale del creditore proponente, relativa al certificato di iscrizione e trascrizione dei beni pignorati, richiesti all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare dal legale medesimo, ed allegati al fascicolo di causa, risulta regolare e completa.

Quesito b), c) ossia:

d) 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 o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ...

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, ...

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

e) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura,

FORMAZIONE DEI LOTTI

Accertato lo stato di consistenza del fabbricato pignorato, e riscontrato che lo stesso non è assolutamente comodamente divisibile in natura, ne consegue che si procede alla formazione di unico lotto, corrispondente all'immobile pignorato.

Lotto unico: quota intera di porzione di locale commerciale sito in Comune di Genova, Via Giovanni Torti, civ. n° 5 rosso, della consistenza di mq. 25.

LOTTO UNICO

quota intera di porzione di locale commerciale sito in Comune di Genova, Via Giovanni Torti, civ. n° 5 rosso, della consistenza di mq. 25, composto da locale principale al piano terra, e sovrastanti locali accessori (bagno e ripostiglio) posti nel soppalco.

DATI TECNICI

La superficie dell'immobile costituente il lotto, misurata secondo il criterio



stabilito dagli standard nazionali ed internazionali di cui S.E.L. (**Superficie Esterna Lorda**) ossia l'area delimitata dai muri perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascuno piano fuori terra o entro terra, alla quota convenzionale di m. 1,50 dalla quota di pavimento, risulta la seguente:

- mq. **27,75** per i locali al piano terra;
- mq. **11,85** per i locali posti nel soppalco.

La superficie commerciale, deriva dalla somma dalla superficie principale alle superfici convenzionali, queste ultime determinate in applicazione di coefficienti mercantili alle superfici secondarie accessorie (ma nella fattispecie non presenti).

Di conseguenza la **superficie commerciale del lotto risulta pari a mq.39,60.**

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

L'unità immobiliare in oggetto risulta censita a Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione di Genova, Provincia di Genova, come segue:

Sezione Urbana GED, Foglio 50, particella XXX, subalterno XXX, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, classe 11, consistenza mq. 25, Superficie Catastale totale mq. 36, Rendita Catastale € 1.369,90, Indirizzo: Via Giovanni Torti, n. 5R, piano T, come si evince dalle visure ordinaria e storica allegate (ALLEGATI n° 01 e 02).

La planimetria catastale é stata acquisita dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, e risulta allegata alla presente consulenza (ALLEGATO n° 04).

Regolarità catastale: (comma 1 bis dell'art. 29 della Legge 52/85)

L'intestazione riportata nella visura catastale corrisponde all'attuale proprietaria, e come risulta da ispezioni ipotecarie, e precisamente:

XXXXX XXXX nata a Genova il 10/07/1924 proprietaria 1/1.



Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, nel suo insieme confina con:

Nord: a mezzo muri perimetrali, con Via Giovanni Torti;

Est: senza alcun elemento di divisione, con altra porzione del locale commerciale, identificata con il subalterno XX;

Sud:: a mezzo muri perimetrali in parte con altra unità immobiliare accessibile dal Via Tomaso Pendola e restante parte con cavedio condominiale;

Ovest: con altro locale commerciale di cui al civico 3 rosso;

sopra: con unità abitativa del civico 1;

sotto: con locali fondi del civico 1.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta posto nel Comune di Genova, nel popoloso quartiere residenziale semi-centrale di San Fruttuoso, facente parte del Municipio III Val Bisagno, creato dalla forte espansione urbanistica a fine Ottocento e primi Novecento. Il quartiere si compone di una parte collinare, corrispondente al Santuario Nostra Signora del Monte ed il Colle dei Camandoli, e di una parte più bassa estesa nella piana sulla sponda sinistra del Torrente Bisagno, compreso il quartiere Borgo Incrociati posto sulla sponda destra, collegato con il resto del quartiere dal Ponte Castelfidardo, che in epoca recente ha sostituito l'antico Ponte di Sant'Agata, oggi diruto.

A San Fruttuoso bassa, zona in cui è ubicato l'unità immobiliare in oggetto, si trovano le vie e le piazze principali che costituiscono il centro del moderno quartiere, tra Piazza Martinez nella quale sbocca Via Giovanni Torti.



Il quartiere si estende verso il quartiere di San Martino, attraverso appunto Via Giovanni Torti e Via Donghi (traversa di Via Giovanni Torti), nonché verso i quartieri Albaro e Foce.

Il polmone verde del quartiere è costituito dal parco pubblico di Villa Imperiale antistante l'immobile in oggetto.

L'intero quartiere è ben servito da linee di autobus pubblici e sono presenti scuole per l'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di secondo grado, supermercati e negozi di ogni genere.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, è distinto con i civici 1 e 3 di Via Giovanni Torti, posto ad angolo con Piazza Martinez.

Trattasi di condominio composto da piano fondi, piano terra adibito a locali commerciali e sovrastanti 5 piani tutti ad uso abitativo.

L'epoca della costruzione è degli inizi del Novecento (1902).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

L'unità immobiliare in oggetto consiste in una porzione di locale commerciale adibito alla ristorazione (denominato XXXXXXXXX), posto al piano terra, con annesso soppalco.

Specificatamente, l'unità immobiliare in questione corrisponde alla porzione dell'attività commerciale nella quale è ubicato il vano cucina, locale dispensa, il bancone del bar con porzione della sala.

Nella parte in corrispondenza della dispensa e la porzione della sala, vi è soprastante soppalco, avente accesso a mezzo scala interna che diparte da altra porzione del locale commerciale di proprietà di terzi (sub. XX). Nel piano soppalco sono ubicati il bagno ed un vano adibito a ripostiglio.



Le altezze interne sono di ml. 4,15 per il piano terra (ad eccezione del locale dispensa e porzione della sala che é di circa ml. 2,15), e ml. 2,10 per il piano soppalco.

La forma e dimensioni sono meglio rappresentate nella allegata planimetria catastale (ALLEGATO n°04).

Lo stato di fatto sia dell'edificio che dell'unità risulta riscontrabile dalla allegata documentazione fotografica (ALLEGATI N° 08 e 09).

Caratteristiche strutturali dell'edificio.

Strutture Portanti: muratura portante in materiale lapideo, con intonaco di calce in buono stato;

Solai: a struttura mista in legno e conglomerato in buono stato;

Copertura: a terrazzo;

Scale: di acceso ai piani in materiale lapideo in buono stato.

Componenti edilizie e costruttive dell'unità.

Infissi interni: porte in legno – buone condizioni;

Infissi esterni: porta finestra di ingresso in metallo – in buone condizioni; finestra bagno in metallo a taglio termico – in buone condizioni;

Bagno: posto nel soppalco, fornito di wc e lavabo – ottime condizioni;

Pavimenti: in piastrelle di ceramica;

Impianti

Citofonico: presente nel condominio;

Ascensore: presente nella porzione adibita ad abitazione;

Gas: presente;



Elettrico: presente - non reperibile la certificazione;

Fognario: allaccio alla rete comunale;

Idrico: presente;

Telefonico: presente;

Termico: presente di tipo condominiale;

ACS presente di tipo condominiale, integrato con boiler

elettrico posto nel bagno

PROPRIETA' ATTUALE

Corrisponde all'attuale intestataria catastale e precisamente:

XXXXXXXX XXXX a nata a Genova il 10/07/1924 proprietaria 1/1.

EVOLUZIONE DELLA PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Precedenti proprietari:

Nell'ambito del ventennio precedente, detta unità immobiliare è risultata di proprietà come segue:

Fino al 16/04/1991:

XXX XXX nata a Genova il 13/10/1904;

Dal 16/04/1991 al 13/11/1991:

XXXXX XXXXXX nato a Genova il 06/03/1933 proprietario per 1/2;

XXXXX XXXX nata a Genova il 10/07/1924 proprietaria 1/2.

in forza di successione in morte di XXXX XXXX, deceduta il 16/04/1991, la cui

denuncia é stata registrata all'Ufficio Successioni di Genova in data

16/02/1998 al nr. XX Volume XXXX;

Dal 13/11/1991 ad oggi:

XXXXX XXXX nata a Genova il 10/07/1924 proprietaria 1/1.

Per assegnazione in forza di atto di divisione stipulato dal Notaio Andrea



Castello alla residenza di Genova rep. XXXXX .

STATO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare risulta locata al signor XXX XXXX, con contratto di locazione uso commerciale stipulato il 27/01/2017, con decorrenza dal 01/01/2017 fino al 31/12/2022, rinnovabile per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 28 e 29 della ex L. 392/78. Il canone di locazione risulta pari a € 5.400,00/annui (pari ad una rata mensile di € 450,00) fino al 31/12/2018, ed € 6.000,00/annue (pari ad una rata mensile di € 500,00) a far data dal 01/01/2019. Il relativo contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Genova 1, in data 30/01/2017, al n. XXXXX – serie 3T, codice identificativo TLG 17T XXXXXXXX. La relativa documentazione risulta allegata alla presente (ALLEGATO n° 05).

ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare risulta posta all'interno di un condominio, il cui amministratore pro-tempore è lo Studio Daga di Daga L.D. e F. Daga, con sede in Genova, Via Rino Mandoli, civ. 65 int. 3scala sx.

Da espressa richiesta formulata a quest'ultimo, è emerso che alla data attuale per la porzione dell'unità commerciale oggetto di stima, risultano debiti arretrati per un ammontare complessivo di € 514,00. La relativa documentazione probatoria risulta allegata alla presente (ALLEGATO n° 06).

L'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione di carattere ordinario a carico dell'unità immobiliare in oggetto ammontano a circa € 980,00 /annue.

Da indicazioni sempre fornite da amministratore, ad oggi sono state deliberate spese di carattere straordinario relativamente alla sostituzione di canne fumarie, ma nella fattispecie ininfluenti all'unità in oggetto.



VINCOLI E ONERI GIURIDICI

La data di iscrizione dell'atto esecutivo relativo al verbale di pignoramento dell'immobile è del 07/03/2017 e pertanto da tale data decorre il ventennio per l'accertamento delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

I certificati delle trascrizioni e delle iscrizioni relative all'immobile pignorato sono annesse al fascicolo, mentre l'estratto del Catasto consistente nella visura e nella planimetria, queste ultime allegate alla presente relazione.

All'uopo si precisa che l'immobile pignorato risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione Urbana GED, Foglio 50, particella XXX, subalterno XX.

L'edificio risulta rappresentato nella mappa del Catasto Terreni del Comune di Genova, Sezione A (prima), al foglio 52, con la particella 97 (ALLEGATO N° 03).

Domande giudiziali o altre iscrizioni pregiudizievoli:

- nessuna;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi Nulla risulta dalla relazione notarile.

Altri pesi o limitazioni d'uso. In particolare verificarsi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Nulla risulta dalla relazione notarile allegata al fascicolo di causa. In particolare il diritto sul bene del debitore pignorato NON deriva da alcun titolo gravato da censo, livello o uso



civico.

Trascrizioni:

- Trascrizione presentata il 03/12/1991 R.G. XXX, R.P. XXX, derivante Atto Notarile Pubblico di Divisione stipulato da Notaio Andrea Castello di Genova in data 13/11/1991 rep. XXXXX, a favore della Baracchi Silvia Aida nata a Genova il 10/07/1924 per la quota di 1/2 di piena proprietà, relativamente all'unità immobiliare pignorata;

- Trascrizione presentata il 11/03/1992 R.G. XXX, R.P. XXX, a rettifica della nota di atto di divisione di cui al precedente punto, per errata indicazione del soggetto (indicato XXXX anziché XXX), a favore della XXXX XXXX nata a Genova il 10/07/1924 per la quota di 1/2 di piena proprietà, relativamente all'unità immobiliare pignorata;

- Trascrizione presentata il 25/06/1998 R.G. 15563, R.P. 10534, derivante da denuncia di successione in morte di XXX XXX, deceduta il 16/04/1991, la cui dichiarazione é stata presentata all'Ufficio delle Successioni di Genova in data 16/02/1998 al nr. XX Vol. XXX, a favore dei signori XXXXX XXXX nato a Genova il 06/03/1933 per la quota di 1/2 di piena proprietà, e della Signora XXXX XXXX nata a Genova il 10/07/1924 per la quota di 1/2 di piena proprietà, relativamente all'unità immobiliare pignorata;

Iscrizioni:

- Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 30/11/2012 R.G. XXXX, R.P. XXXX, derivante da atto di mutuo stipulato da Notaio Alessandro Mari di Genova in data 29/11/2012 rep. XXXXX, per un totale di Euro 120.000,00, a favore della Banca CARIGE S.p.A. – Cassa di



Risparmio di Genova e Imperia - con sede in Genova (cod. fisc. 03285880104), a fronte di un capitale di Euro 60.000,00 durata anni 15, contro l'esecutata, relativamente all'intera quota di piena proprietà dell'immobile pignorato.

Pignoramenti:

- Trascrizione presentata il 07/03/2017 R.G. XXXX, R.P. XXXX, derivante da atto esecutivo quale verbale di pignoramento immobiliare emesso da Tribunale di Genova - Uffici Giudiziari il 22/02/2017, rep. XXXX, a favore della Banca CARIGE S.p.A. con sede in Genova (cod. fisc. 03285880104), relativamente alla quota intera della piena proprietà dell'immobile pignorato.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Da opportune ricerche effettuate presso l'ufficio dell'Edilizia Privata si è riscontrato che l'edificio in cui è ubicata l'unità in oggetto è stato costruito in epoca assai remota, e precisamente con provvedimento rilasciato dal Comune di Genova nell'anno 1902 identificato con il n. 28. e successivamente, da accertamenti urbanistici effettuati, non risultano titoli abilitativi, ad eccezione di un provvedimento per restauro facciate rilasciato sempre dal Comune di Genova nell'anno 1930 identificato con il n. 127.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare risulta che sono stati presentati all'Ufficio Edilizia Privata i seguenti provvedimenti:

- in data 04/09/2001 registrato al prot. 5335/2001, comunicazione di inizio lavori di opere interne, ai sensi dell'art. 26 della ex L. 47/85.
- In data 07/07/2009 registrato al prot. 3807/2009 dello Sportello Unico delle Imprese ai sensi dell'art. 18 della L.R. 9/99, comunicazione per la realizzazione di pubblico esercizio.



Rispetto all'elaborato allegato a detto ultimo provvedimento, l'attuale stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato.

Per l'edificio in cui é ubicata l'unità immobiliare, il Comune di Genova, in data 31/12/1930 ha rilasciato autorizzazione all'abitabilità/agibilità n. 2570.

INDAGINE URBANISTICA:

In riferimento alla cartografia del PUC - Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, approvato con D.D. 2015/118.0.0/18 entrato in vigore il 03/12/2015, si desume che l'edificio in cui é ubicata l'unità immobiliare in oggetto ricade in zona urbanistica identificata con la simbologia AC-IU denominata Ambito di conservazione – Impianto Urbanistico, la cui normativa di attuazione prevede prevalentemente interventi sull'esistente atti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente.

Nulla da segnalare in merito al Livello Paesaggistico Puntuale.

Vincoli:

L'edificio in oggetto NON risulta vincolato ai sensi parte II D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) sulla tutela del patrimonio storico e artistico.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare risulta già fornita di Attesto di Prestazione Energetica, n. 53968 rilasciato il 05/12/2016, redatto da arch. Licia D'Anella, iscritta nell'Elenco dei Certificatori della Regione Liguria al n. 4719. La relativa certificazione risulta allegata alla presente (ALLEGATO n° 07).

VALORE COMPLESSIVO.

Criterio di stima adottato:

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".



Nella fattispecie della nuova riforma delle esecuzioni immobiliari, occorre determinare una stima di fatto monoparametrica, con valore a metroquadrato, previa opportuna indagine di mercato, ovvero in applicazione di valori OMI, così come espressamente indicato nel quesito.

Nella fattispecie, nella determinazione del valore occorre altresì considerare che l'unità in oggetto corrisponde solo ad una porzione del locale adibito ad attività commerciale, e pertanto certamente non di facile commerciabilità, oltre a considerare anche l'esigua superficie della medesima porzione.

Fonti di informazione:

Lo scrivente, prima di procedere alla redazione della seguente valutazione ha ritenuto comunque di effettuare indagini di mercato anche attraverso:

- Esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Esame banca dati dei valori di mercato espressi da Osservatorio F.I.A.I.P.;
- Esame banca dati dei valori di mercato espressi dal Borsino Immobiliare.

All'uopo si fa constatare che:

- dalla Banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), per unità abitative di tipo economico, poste nel Comune di Genova, microzona identificata con il n. 75 (Piazza Martinez – Via Torti – Via G.B. d'Albertis – Via Berghini – Via Donghi – Via Casoni)) corrispondente alla zona in cui è ubicato il fabbricato in oggetto, viene attribuito un valore unitario variabile da euro 950,00 ad euro 1.700,00 a metro quadrato per i negozi in condizioni ordinarie e valore unitario variabile da euro 1.900,00 ad euro 3.700,00 a metro quadrato per i negozi in ottime condizioni;
- dalla banca dati del Borsino Immobiliare (valori statistici a cadenza



trimestrale derivanti dalle oscillazioni dei prezzi rilevati a livello locale), per unità commerciali poste in Comune di Genova, nella zona sopracitata, attribuisce valore unitario di euro 1.570,00 a metro quadrato.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come meglio sopraesposto, considerando sia lo stato di fatto dell'edificio e dell'unità immobiliare, nonché le condizioni intrinseche, tenuto conto che si tratta di una porzione dell'attività commerciale, si desume che il più probabile valore a metro quadrato dell'unità immobile oggetto della presente stima risulta pari ad € 1.600,00 /mq. (diconsi euro milleseicentoventi/00 a metro quadrato)

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a € 63.360,00.

Derivante da: mq. 39,60 x € 1.600,00/mq.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile, ed in particolare:

a. Ratei di condominio scaduti e non pagati per un ammontare di € 514,00.

PROBABILE VALORE DI MERCATO

In applicazione delle detrazioni determinate, si ritiene che il presunto valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, risulta pari alla differenza tra il valore complessivo e le detrazioni medesime.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato é pari a € 62.846,00 (€ 63.360,00 - € 514,00).

Probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata

arr/to: € 62.800,00

La vendita dell'immobile risulta soggetta ad imposta di registro.



0000000

Ringraziando ill.mo signor Giudice per la fiducia accordata, restando a disposizione per eventuale chiarimento in merito, distintamente saluto.

Torriglia, 28 luglio 2017

L'Esperto

(geom. Franco Garbarino).

Allegati:

n° 01 – Visura catastale attuale dell'immobile pignorato;

n° 02 – Visura catastale storica dell'immobile pignorato;

n° 03 – Estratto di mappa desunto dal Catasto Terreni del Comune di Genova, Sezione A (prima), foglio 52;

n° 04 – Planimetria dell'unità immobiliare desunta dal Catasto Fabbricati;

n° 05 – Copia contratto di locazione e ricevuta di registrazione;

n° 06 – Dichiarazione di debito condominiale;

n° 07 – Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 53968;

n° 08 – Documentazione fotografica esterna;

n° 09 – Documentazione fotografica interna.



Attestazione di adempimento di cui all'art. 173 bis c.p.c. e

della Legge 14 maggio 2005, n. 80

Il sottoscritto **geometra Franco Garbarino** nella qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla BANCA CARIGE S.p.A, attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore procedente, mediante PEC inviata al legale difensore presso il quale hanno eletto domicilio, ed alla parte debitrice mediante plico inviato con raccomandata A.R., nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Torriglia, 28 luglio 2017

L'Esperto

(geom. Franco Garbarino)

