COPIA CORTESIA

Lotto 3

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - **R.E. n° 977/2015**

Giudice Esecutore : **Dott. Renato DELUCCHI**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

BANCA CARIGE S.p.a

Procedente

Avv. Stefania SARDANO

Contro

Esecutata

Avv.

Oggetto: Relazione tecnico – estimativa di compendio immobiliare costituito da

PORZIONE DI FABBRICATO

ad uso Albergo

sito in Genova – Via di Pre civ. 59

censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione

(**GEA**, foglio **79**, part. **148**, sub. **3** e per estensione part. **141-142-143-144**, cat. **D/2**, rendita **€ 4.039,80**)

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

Lo scrivente, Geometra Ermanno BENELLI, libero professionista con studio in Genova, Salita Salvatore Viale civ. 1 interno 25 , iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n°. 1.690 e , con Delibera dell'apposito Comitato , del 03 dicembre 1975 , nello Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale , della precitata città , con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Esecutore, nella procedura

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92dd678d8394

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, 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 emerga 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;

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92dd678d8394

4. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolar 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*

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92dd878d8394

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 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 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

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92dd678d8394

redazione della richiesta relazione non essendo andato a buon fine il piano di rientro.

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

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92dd678d8394

immobili 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, ***caso di specie assai particolare e per la irrazionale distribuzione ed ambientazione e per le condizioni di stato d'uso, condizioni assai interferenti con il valore di comune commercio.***

- o -

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 planimetrie catastali, nonché del fascicolo del fabbricato atto alle verifiche delle conformità urbanistiche.

2.2 – Stima dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva

2.2.1 – Oggetto della Stima sommaria

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92dd678d8394

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del N. Rep. 10944/2015, **la BANCA CARIGE S.p.a.**, 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) porzione di fabbricato ad uso Albergo , distribuito su più piani , piano terra , primo , secondo , terzo , quarto ed ammezzati , sito in Genova , con accesso al piano strada della via di Pre , da forometria singola identificata dal civ. 59: , censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione **GEA**, foglio 79, part. **148, sub. 3, ed ai i mappali . 141-142-143-144,** cat. **D/2**, rendita **€ 4.039,80***

- ° -

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, **pur** in presenza di un fabbricato per il quale , data la destinazione d'uso ad albergo , la distribuzione sia orizzontale che verticale , disarmonica ; la tipologia costruttiva ed il grado di finitura , assai modesta , non esiste un mercato immobiliare attivo e con transazioni ricorrenti a riferimento.

La stima *"per comparazione diretta"* resta infatti comunque la più attendibile , anche nel caso di specie , atteso che si basa sul principio che lega, in una determinata zona, e per zone assimilabili , il valore di immobili tra di loro comparabili e/o assimilabili , per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni immobiliari , rinvenute ; tenuto comunque conto di

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92dd678d8394

parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, distribuzione , rapporto tra aree di funzione ed aree di disimpegno, esposizione, affaccio, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura, ecc.; od estrinseca, quali pregi della ubicazione, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, presenza di rumorosità da esterni, ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei vani, 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 commerciale, tenuto conto di adeguati parametri di ragguaglio , attesa la tipologia e le caratteristiche dell'immobile di cui trattasi , considerato che questo risulta essere il parametro comunemente più usato, comunque , nelle transazioni attuate, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità , ovviamente riferito al numero camere fruibili, atteso il caso specifico.

Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro / camera , deducibile dalle più recenti trattazioni di riferimento , 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 tratte dalle proposte di vendita rinvenute, nel web il tutto adeguatamente riferito alle effettive condizioni di stato d'uso ed alla effettiva tecnologia costruttiva, nonché alle sussistenze di criticità proprie dell'immobile quali rapporti aeroilluminanti non rispettati, agibilità critica e condizioni di funzionalità non attestate.

- ° -

2.2.3 – Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92cd678d8394

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 questo si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva, qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, e di ogni altro elemento che concorre ed abbia concorso nella assegnazione del valore venale assegnato, quali le consistenze deducibili dalle attestazioni in atti di cui allo art 25 L.R: 16/2008 ; prezzo che ha scontato le eventuali spese per le regolarizzazioni urbanistico - catastali , ritenute per d'occorrenza , di cui alla narrativa che segue , spese che pertanto resteranno in capo all'aggiudicatario , essendo le stesse state portate in deconto dal prezzo base d'asta.

Ciò premesso di seguito si espone :

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

Il bene oggetto di stima è individuato , giusto estratto in allegati , alla toponomastica del Comune di Genova con il **civ. 59 di Via di Prè .**

Trattasi di ...**"porzione"....** di un più ampio fabbricato , *porzione che si sviluppa su più piani* , sviluppo ben rappresentato dall'allegata planimetria catastale , alla quale si rimanda per ogni migliore indicazione, porzione che nel suo complesso espone le seguenti coerenze, a partire da nord, in senso orario :

- ***cortile del civ. 40 di Via Balbi (ex Hotel Colombia);***
- ***immobili del civ. 57 di Via di Pre;***
- ***muri perimetrali su Via di Pre;***
- ***immobili del civ 61 di via di Pre;***
- ***sopra con immobili del civ. 61 di Via di Pre e la copertura ;***
- ***sotto con immobili civ. 185r-187r-189r di Via di Pre.***

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 S--Serial#: 567cd0a18bae323e8d3a92dd678d8394

L'immobile al Catasto Fabbricati del Comune Genova risulta censito alla sezione **GEA**, foglio **79**, part. **148**, sub. **3**, e per estensione verso nord part. **141-142-143-144**, cat. **D/2**, rendita **€ 4.039,80**, giusti certificati e planimetrie in allegati

- * -

A.2 - SULLA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto , *a destinazione alberghiera* , *sia sotto il profilo urbanistico che catastale*, risulta ubicato nel Comune di Genova, nel ..."centro storico".... della città, in zona caratterizzata da varie tipologie edilizie, tipologie con prevalenza d'epoca, per l'ubicazione, atteso che la zona non è stata interessata da piani di recupero , e pertanto in scadenti condizioni di stato d'uso .

L'immobile gode di un **accesso indipendente** , dalla pubblica via, tramite unica forometria, e si sviluppa , salendo una ripida scala , in un **piano primo**, quindi in un **piano secondo** , oltre un ammezzato tra il piano primo e secondo ed un altro tra il secondo ed il terzo , quindi un **piano terzo** ed un **piano quarto** costituiti ciascuno da sole due camere .

Consta , sulla base delle risultanze delle autorizzazioni amministrative e dei riscontri possibili in loco di n° 15 camere (con altezze interne variabili da m 2.40 e m. 4.50) per un totale di n. 24 posti letto (+ 1 posto letto aggiuntivo) e precisamente di:

- *n. 7 singole (alcune non dotate di servizio igienico),*
- *n. 7 doppie con servizio igienico,*
- *n. 1 tripla con servizio igienico.*

La ..."porzione di fabbricato"..., di autonoma funzionalità , risulta collegata esclusivamente da una scala interna e nel dettaglio essa è così distribuita:

al primo piano da: reception, sala, quattro vani ad uso diverso, lavanderia,

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 587cd0a18baa323e8d3a92dd678d8394

bagno comune, una camera tripla con servizio igienico, disimpegni e cortile interno;

all'ammezzato tra primo e secondo da: un ripostiglio;

al piano secondo da: quattro camere singole senza bagno, una camera singola con bagno, tre camere doppie con bagno, tre bagni comuni, due vani ad uso diverso, un ripostiglio , un sottoscala e disimpegni;

all'ammezzato tra secondo e terzo piano da:

- tre vani , non ispezionati , per opposizione dell'esecutato , con accesso da scala interna , dal disimpegno del secondo piano;
- una camera singola senza bagno con accesso da altra scala;

al piano terzo da: due camere doppie con bagno, un w.c. e disimpegno;

all'ammezzato tra terzo e quarto piano da: una camera singola senza bagno;

al piano quarto da: due camere doppie con bagno di cui una dotata di un terrazzino parzialmente coperto e disimpegno;

fermo rimanendo che , per affitto a clienti , alcune porzioni erano chiuse a chiave e sono risultate non ispezionabili.

Le consistenze e destinazioni , di dette porzioni, sono state pertanto desunte dagli elaborati grafici acquisiti.

Si precisa che sul terrazzino sussiste una tettoia realizzata con una struttura precaria che copre un "bombolone".

Le condizioni di stato d'uso , dell'insieme , sono risultate assai mediocri.

Le consistenze utili coperte dell'immobile , a prescindere dalla funzione svolta (camere e/o distribuzione) , con il conforto degli eseguiti riscontri , giuste indicazioni degli attestati resi nella Variante finale , ai sensi art. 25 L.R. 16/2008, risultano essere le seguenti:

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92dd678d8394

- **mq. 475,00** *Oltre aree a cortile e terrazzo non computate*

Pertanto, pur in presenza dei parametri del manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per la conversione delle superfici calpestabili in superfici commerciali , viste le indeterminatezze degli spessori delle murature comuni e di spina prive di varchi , in presenza di murature di spessore assai rilevanti, le consistenze di cui sopra, ragguagliate, commercialmente , sono individuabili in **mq. 600,00 circa.**

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi*	: finestre in parte in lega leggera ed in parte in legno; porte interne in legno; portoncino di ingresso in lega leggera e vetro.
- *pavimenti*	: in parte in ceramica, in parte in piastrelle di graniglia , con stati d'uso mediocri
- *distribuzione locali*	: dispersiva ma disimpegnata;
- *accessori bagni*	: d'uso e non tutti completi;
- *finiture pareti e soffitti*	: intonaco civile e tinta, alcune sono rivestite da un perlinato in legno;
- *rivestimenti*	: nei servizi in ceramica comune e tinta.
- *generali*	: l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e di fornitura dell'acqua calda, ed in parte è presente un impianto di condizionamento. Lo stato di manutenzione dell'immobile è da considerarsi mediocre, tecnologicamente obsoleto, anche se recentemente è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria

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 21/07/2006 , a rogito Notaio Bozzo

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92dd678d8394

Gianluca , di Genova rep. 41664/8444, trascritto a Genova il 25/07/2006 al R.P. 23042 e parziale rettifica parziale del medesimo atto trascritta a Genova il 09/10/2007 al R.P. 24512 , come da allegato Certificato Ipotecario , ***atto che non è stato consegnato allo scrivente , dallo esecutato , come richiesto , per la verifica dei contenuti e di eventuali gravami .***

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

ZICARI LUCIANO nato a Genova il 07/07/1935 giusto titolo ultraventennale;

nato in 0 e nata in India il 15/04/1969 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Jommi Marco di Genova rep. 71263, trascritto a Genova il 20/02/2002 al R.P. 4268;

.... con sede in Genova (attuale esecutata), in forza di Compravendita 21/07/2006 a rogito Notaio Bozzo Gianluca di Genova rep. 41664/8444, trascritto a Genova il 25/07/2006 al R.P. 23042 e successiva rettifica parziale del medesimo atto.

Il tutto come dal Certificato Ipotecario n. 22014 del 2016 versati in atti.

- * -

A.4 - SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame è stata dichiarata , dall'esecutata, per concessa in locazione a Terzi.

Il contratto in parola dal SIG. non è stato esibito.

Si è proceduto allora con ricerche presso la Agenzia delle Entrate , Ufficio che dopo reiterate istanze , in data 14 marzo 2017 , ha rilasciato, lo allegato documento

Da detto documento risulta che . ha locato a l'immobile in data 10 maggio 2012 ed a seguire , in data 29 settembre 2014 , **e subentrato , a detto contratto , un Soggetto con codice fiscale**

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92dd878d8394

Il contratto ha scadenza in data 14 maggio 2021 e canone convenuto di €.26.400,00 annuo , oltre IVA , canone da ridursi , secondo le indicazioni dello art. 5 , per lavori di rinnovamento ed adeguamento del locale , alle norme vigenti , che dovevano essere eseguite dal **Conduttore, secondo spesa.**

Per ogni migliore indicazione si rimanda agli allegati estratti.

- * -

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.

E' posto nel Centro Storico di Genova e, giuste attestazioni dell'Ufficio settore Approvazione Progetti U.T. 3 non espone vincoli di carattere storico-artistico,

Comunque , ad ogni miglior garanzia è stato richiesto parere alla Sopraintendenza , con Nota del 01/03/17, in attesa di riscontro.

Risulta essere ricompreso nell'ambito di Conservazione del centro storico AC-CS, categoria "b" (EDIFICI MONUMENTALI O RAPPRESENTATIVI DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO CHE HANNO MANTENUTO SIGNIFICATIVE CARATTERISTICHE SUL PIANO ARCHITETTONICO E DISTRIBUTIVO)

Per quanto riguarda il Regolamento di Condominio a tutt'oggi l'esecutata non ha rimesso documento alcuno.

- ° -

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

Dalle indicazioni portate dal Certificato Ipotecario , n. 22014 del 2016 ,

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92dd678d8394

versato in atti, sull'immobile risultano gravare le seguenti formalità:

- 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 BANCA CARIGE S.p.a. contro

ravante anche su altri beni in Genova;

- 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 BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.a. contro la esecutata, gravante anche su altri beni in Genova;

- PIGNORAMENTO trascritto a Genova il 09/12/2015 al R.P. 23247 a favore di BANCA CARIGE S.p.a. contro la esecutata, gravante anche su altri beni in Genova.

- * -

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 è stata reperita la seguente documentazione:

- COMUNICAZIONE DI AVVIO ATTIVITÀ PER OPERE INTERNE prot. 2596 del 24/04/2012 per la realizzazione bagni all'interno di camere, rifacimento bagni comuni e posa sanitari in una camera.
- VARIANTE FINALE ALLA PREDETTA C.A.A. prot. 5518 del 07/08/2013 per realizzazione di ulteriori bagni all'interno di camere ed opere di ridistribuzione degli spazi interni.

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92cd678d8394

Premesso che il nucleo originario dell'edificio in cui è ubicato l'immobile è stato edificato prima del 1942, da un raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati depositati presso il Comune di Genova, si sono riscontrate le seguenti difformità :

la distribuzione degli spazi interni;

la conformazione dei vani;

lo spessore dei muri;

le forometrie nelle murature perimetrali e/o interne, nonché la corrispondenza di tutti i rapporti aeroilluminanti delle camere;

la traslazione e/o realizzazione di scalini;

la realizzazione di una tettoia sul terrazzino al piano quarto.

Inoltre sussistono dubbi sulla legittimità di un volume, realizzato in struttura lignea, in corrispondenza di un balcone al piano secondo visibile dal cavedio, volume che deve essere rimosso.

Premesso che alcune difformità sono riconducibili presumibilmente ad una errata rappresentazione grafica degli elaborati depositati, l'acquirente dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità tramite la presentazione di una istanza in sanatoria previa rimozione della tettoia , istruttoria che farà carico all'Acquirente , con spesa presunta per €. 11.000,00, poiché questi oneri stati portati a deconto del prezzo base d'asta.

Per ogni migliore indicazione di rimanda alla documentazione Urbanistica ed edilizia acquisita presso il Comune di Genova e versata in allegati.

- * -

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.

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92dd678d8394

Da un raffronto tra la planimetria in atti dal 20/09/2013 e lo stato di fatto si sono riscontrate le seguenti difformità riguardanti:

la distribuzione degli spazi interni;

la conformazione dei vani;

lo spessore dei muri;

le forometrie nelle murature perimetrali e/o interne;

la traslazione e/o realizzazione di scalini;

la realizzazione di una tettoia sul terrazzino;

la rappresentazione dell'ammezzato tra secondo e terzo piano in errata collocazione rispetto al sedime dell'edificio.

L'acquirente dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità tramite la presentazione di una variazione catastale, dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia, regolarizzazione per la quale l'Ufficio potrebbe richiedere anche la fusione delle particelle oggi attestate, regolarizzazione per la quale sono prevedibili spese per €. 2.200.00 oltre IVA , somma che rimane a carico dell'acquirente poiché questi oneri stati portati a deconto del prezzo base d'asta.

Per ogni migliore indicazione di rimanda alla documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

- * -

A.9 – PARAMETRI DI VALORE E FONTI INFORMATIVE

Per quanto riguarda le Fonti informative, attesa la tipologia , queste sono state ricercate , in primis , sulle proposte oggi sul mercato.

Da detta consultazione è risultato :

- Hotel Argentina (una stella) Via Gropallo, N. 9 camere e 15 posti letto; prezzo richiesto per Licenza e muri € 550.000,00

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323edd3a92dd678d8394

- Hotel Belsoggiorno (due stelle) Via XX Settembre, n. 21 camere e n. 35 posti letti, prezzo richiesto per Licenza € 500.000,00
- Hotel Genziana (una stella) Vico delle Mele n. 13 camere e n. 25 posti letto; prezzo richiesto per Licenza € 250.000,00 (affitto € 1.750,00 al mese)
- Appartamento con destinazione Alberghiera, Via Balbi, n. 11 camere di cui una doppia, otto delle quali dotate di proprio servizio igienico; prezzo base d'asta per i muri € 580.000,00 (prezzo base d'asta primo avviso di vendita del 2012) è stato aggiudicato il 12/12/2013 ad **€ 326.250,00.**

A seguire sono state individuate nella Banca Dati editi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare , OMI , le seguenti rilevazioni per spazi ad uso commerciale.

Negozi	Ottimo	da € 2.500,00 ad € 4.900,00
Negozi	Scadente	da € 1.000,00 ad € 1.800,00
Negozi	NORMALE	da € 1.350,00 ad € 2.400,00

Posto che la Fonte di maggior riscontro risulta l'intervenuta vendita di via Balbi , appartamento ad uso albergo-affittacamere né deriva che il parametro economico , da assumersi nella richiesta stima, per il caso di specie , sia di **€/mq 1.100,00 (euro/mq millecento/00)**

_ ° _

A.10 – VALORE DI MERCATO

Posto e premesso quanto sopra , *tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare,* al compendio immobiliare in parola , sulla base di elementi generici di primo approccio è assegnabile un valore di mercato di

superficie commerciale Mq 600,00 x €/mq. 1.100,00 Euro 660.000,00

(euro seicentosessantamila/00)

_ ° _

studio benelli genova

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323a8d3a92dd678d8394

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 e/o catastale compresi oneri diretti per le opere di demolizione e smaltimento.* € 13.200,00
- *decremento incentivante la partecipazione (8%)* € 52.800,00

e pertanto

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

€ 594.000,00 (euro cinquecentonovantaquattromila00)

- ° -

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.

Da informazioni assunte presso l'Ammistratore , parrebbe che l'immobile sia dotato di A.P.E.

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 :

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

Firmato Da: BENELLI ERMANNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa323e8d3a92dd678d8394