

6506

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. n° 439/2016

Giudice Esecutore : Dott. Renato DELUCCHI

Esecuzione Immobiliare promossa da:

BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

Procedente

Avv. Raffaella MORETTI

Contro

Esecutata

Oggetto: Relazione tecnico – estimativa di immobile locato costituito da:

LOCALE USO COMMERCIALE

silo in Genova – Via di Pre civ. 162 R

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova

(alla sez GEA, foglio 79, Part. 187, sub. 7, cat. C/1, classe 11, cons. mq 26, rendita € 530,40)

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

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

- a) *Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. segnalando gli atti mancanti o inidonei;*
- b) *Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, 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;*
- 4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;*

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
 8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica
- d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa;

L'esperto dovrà:

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

di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale, corredata degli allegati del caso,

provvedendo al deposito telematico della stessa

- ° -

1.2 - Operazioni peritali

Ricevuto il decreto di nomina, di CTU, nella procedura intestata, lo scrivente prestato giuramento nella formula di rito, presso la competente Cancelleria, esaminata la documentazione in atti, con comunicazione a mezzo posta raccomandata, con ricevuta di ritorno, inviata a soggetti individuati e, via pec all'avvocato della procedente, fissava accesso in loco.

Preliminarmente a detta incombenza, attesa la verificata mancanza, in atti, della documentazione utile ai raffronti tra gli stati di fatto e quelli Autorizzati, per le attestazioni di conformità, provvedeva ad accedere ed estrarre da:

- l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, le planimetrie e gli estratti di mappa ivi custoditi; nonché le 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 attesa di acquisire, dai Pubblici Uffici:

- *il contratto di locazione dell'immobile, a terzi, dato per esistente dall'esecutato, con particolare 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;*
- *la sussistenza di vincoli connessi con valenze storico - artistiche;*
- *l'esistenza di attestazione prestazione energetica*

in data 27 luglio 2017 erano eseguiti gli accessi presso il locale oggetto di procedura, alla presenza del signor _____, dichiaratosi amministratore _____ 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 e 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, erano poi definiti i parametri economici, da utilizzarsi, nel caso di specie, per il processo estimativo.

- 0 -

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 e della documentazione comprovante la regolarità urbanistica.

Al fine del riscontro, in tema di conformità urbanistica - catastale, era pertanto provveduto alle ispezioni del caso.

2.2 - Stima dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva

2.2.1 - Oggetto della Stima sommaria

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del N. Rep. 6145 del 13/06/2016, la **BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.**, nella persona dell'Avvocato Raffaella MORETTI, chiedeva il pignoramento immobiliare per la quota di sua competenza, (come indicato in trascrizione), sui seguenti beni immobili:

a) Negozio in Genova – Via di Pre civ. 162R (trascritto erroneamente come civ. 66): censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione GEA, foglio 79, Part. 187, sub. 7, cat. C/1, classe 11, cons. mq 26, rendita € 530,40.

2.2.2 – Criteri generali e metodi di stima

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

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

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

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

vani, numero vetrine , forma; nonché della regolarità edilizia e catastale.

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

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

2.2.3 -- Processi estimativi

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

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

A - LOCALE USO COMMERCIALE - NEGOZIO SITO IN GENOVA - VIA

7

DI PRE CIV. 162R

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

Il locale oggetto di stima gode di una vetrina , vetrina individuata con il civico 162 R di Via di Prè.

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

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

- muri perimetrali su Via di Pre;
- locale civ. 160R di Via di Pre;
- muri perimetrali su cavedio;
- accesso del civ. 66 di Via Pre.

L'immobile al Catasto Fabbricati del Comune Genova risulta censito alla sezione GEA, foglio 79, Part. 187, sub. 7, cat. C/1, classe 11, cons. mq 26, rendita € 530,40.

L'immobile allo stato è risultato occupato da Terzi.

- * -

A.2 - SULLA DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile di cui trattasi , adibito ad uso commerciale, risulta ubicato al piano terra ed è costituito da due vani contigui di altezza variabile da circa m 2.37 a m. 2.57.

Esso gode di ~~accesso diretto dalla pubblica via, consta di una vetrina ,~~ nonché di spazi interni utilizzati per la vendita per circa mq 21,00.

Consta anche di un servizio igienico , privo di antibagno , di ventilazione

forzata , di altezza inferiore a quella fissata dalla norma, il tutto come da allegata planimetria esplicativa e documentazione fotografica.

Le consistenze lorde dell'immobile , tenuto conto delle procedure e dei parametri del manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, viste le superfici utili , risultano esser di circa **mq. 29,00**

Quali finiture l'immobile presenta:

- *pavimenti* : in ceramica comune.
- *serramenti* : in profilati comuni.
- *distribuzione locali* : razionale.
- *accessori bagni* : vaso e lavabo.
- *finiture pareti e soffitti* : intonaco civile e tinta.
- *rivestimenti* : nel bagno in ceramica comune solo dal lavabo.
- *generali* : Lo stato di manutenzione dell'immobile è da considerarsi mediocre. Il servizio igienico è dotato di boiler elettrico.

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 Gianluca Bozzo di Genova rep. 41664/8444, trascritto a Genova il 25/07/2006 ai n.ri 38280/23041 e successiva nota di rettifica del 09/10/2007 ai n.ri 43759/24511 come da allegato Certificato Notarile rilasciato dal notaio Antonio Trotta di Pavia il 21/09/2016.

L'evoluzione della proprietà , negli ultimi venti anni, da detto certificato , risulta essere la seguente:

in forza di atto di compravendita a rogito notaio Amerigo De Magistris di Genova del 22/03/1984, trascritto a

Genova il 10/04/1984 ai n.ri 10775/8970;

- a forza di atto di compravendita a rogito notaio Gianluca Bozzo di Genova del 21/06/1999 rep. 28326, trascritto a Genova il 28/06/1999 ai n.ri 18344/12486;
- con sede in Genova (attuale eseguita), in forza di Compravendita 21/07/2006 a rogito Notaio Bozzo Gianluca di Genova rep. 41664/8444 e successiva rettifica parziale del medesimo atto.

Il tutto come da Certificato Notarile rilasciato dal notaio Antonio Trotta di Pavia il 21/09/2016 versato in atti.

- * -

A.4 - SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame è risultata concessa in locazione a Terzi .

All'amministratore della Società , presente alla ispezione , è stato richiesto di consegnare copia del contratto di locazione in corso , consegna allo stato non ancora avvenuta.

Consequentemente , come da allegato , lo scrivente si è attivato per una acquisizione tramite i Pubblici Uffici ed ha depositato formale richiesta presso la Agenzia delle Entrate.

Alla data del 28 settembre 2017 anche detta richiesta è rimasta inevasa e pertanto lo scrivente , visti i termini ricevuti , si vede costretto al deposito della relazione in carenza di informative sulla segnalata locazione , in termini di canone e durata.

Segnalazione della criticità è stata fatta all'avvocato della Procedente.

- * -

A.5 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA O I VINCOLI

CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO – ARTISTICO

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

Comunque , ad ogni migliore garanzia , è stata richiesta , in data 19 maggio 2017 , emissione di attestazione in merito , alla Soprintendenza , richiesta allo stato ancora in attesa di riscontro.

Per quanto riguarda il regolamento di Condominio e la posizione economica dell'immobile , nei confronti di quest'ultimo , per le spese condominiali , allo stato , allo scrivente , dalla Esecutata , non è stato consegnato alcunché.

Le indagini mirate alla individuazione dell'Amministratore del Condominio sono risultate prive di esito per opposizione di privacy.

* -

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

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

- IPOTECA VOLONTARIA in forza di atto di mutuo iscritta a Genova il 28/06/1999 ai n.ri 18345/4946 per complessive lire 75.000.000, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO CREDITO VARESINO S.c.r.l., gravante sul bene di cui trattasi;
- IPOTECA VOLONTARIA in forza di atto di mutuo iscritta a Genova il 26/05/2006 ai n.ri 25681/6353 per complessive lire 90.000.000, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.a., gravante sul bene di cui trattasi;
- IPOTECA GIUDIZIALE in forza di decreto ingiuntivo iscritta a Genova il 15/06/2010

depositato aggiornamento correlato alla DIA 2008) e lo stato di fatto , si è riscontrato un graficismo non corrispondente alla conformazione dei vani ed alla conformazione del
Inoltre l'altezza interna dei vani è difforme da quella indicata di mt. 2,80

La planimetria non dà atto di una nicchia nel vano adiacente alla porzione su via di Prè e porta un confine non è correttamente individuato.

L'acquirente dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità tramite la presentazione di una variazione catastale, dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia, poiché questi oneri stati portati a deconto del prezzo base d'asta.

- * -

A.9 – PARAMETRI DI VALORE E FONTI INFORMATIVE

Per quanto riguarda le fonti informative, queste sono state individuate nelle rilevazioni eseguite ed editate dalla Banca Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare , OMI , con il conforto delle indicazioni desumibili dai dati rinvenibili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, gli Uffici Tecnici comunali, le Agenzie immobiliari di zona , Aste Giudiziarie e le informazioni sul web.

Da dette indagini è risultato deducibile che i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, per il caso di specie , sono contenuti tra €/mq 1.000,00/1.800,00 , forbice che a fronte della collocazione dello immobile da valutare , dello stato d'uso , delle caratteristiche e delle condizioni di immobile locato è definita in €/mq.

1.500,00 (millecinquecentoeuro/mq)

- * -

A.10 – VALORE DI MERCATO

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

superficie commerciale mq 29,00 x €/mq. 1.500,00 Euro 43.500,00

- * -

A.11 – PREZZO BASE D'ASTA

14

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

oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale (compresi oneri di adeguamento)	€ 7.800,00
decremento incentivante la partecipazione (circa il 5%)	€ 2.200,00

e pertanto

all'immobile qui capitolato , è assegnato un prezzo base d'asta di
€ 33.500,00 (euro TRENTATREMILA CINQUECENTO/00)

- * -

A.12 - NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, DICA INNANZITUTTO SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA, IDENTIFICANDO IN QUESTO CASO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; FORNISCA ALTRESÌ LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA

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

- * -

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

L'esecutata non ha fornito informazioni in merito.

- * -

B - RIEPILOGO E CONCLUSIONI

A fronte dello incarico ricevuto riferisce lo scrivente che per quanto attiene il compendio immobiliare oggetto di stima , ovvero :

- **Locale commerciale ad uso negozio , sito in Genova , Via di Pre, civ. 162R , locato a Terzi**

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla Sezione GEA, foglio 79,

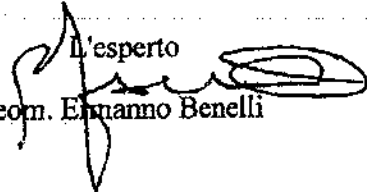
15

part. 187, sub. 7, cat. C/1, cl 11, cons. mq 26, rendita € 530,40

il prezzo base d'asta è da fissarsi in ragione di € 33.500,00 , somma non depurata da eventuali insolvenze nei confronti del Condominio.

(euro TRENTATREMILA CINQUECENTO/00)/00)

Genova, 02 /10/2017

L'esperto

geom. E. Benelli