TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All' Ill.mo Signor G.E. Dott.ssa DOMINICI

nella procedura **N° R.G.E 729/08** nella procedura promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Avv.ti Virgilio e Stefano Bazzani

Via Malta 2/6 scala Sin.

Banca CA.RI.GE. S.p.a.

Avv.to Roberto Cassinelli

Via Brigata Liguria 3/11

c o n t r o

[redacted]

Immobili oggetto di pignoramento immobiliare:

1. **Via degli Alpini civico 10 – Savignone – (Ge) – Categoria Catastale D/1 - Opificio - identificato al NCEU Fgl. 15**

   pc. 364/1 (celle frigorifere e cabina termoelettrica per circa mq 340 + terreno inteso come area urbana adiacente mq. 1140 = 1.480 mq) graffata con:

   pc. 365 /1 (magazzino di circa 95 -100 mq)

   pc. 366 /5 (capannone ed uffici per mq 740 come ingombro in pianta sul mappale + terreno inteso come area urbana adiacente mq. 760 = 1.500 mq)

   pc. 972/1 (terreno passato ad ente urbano adiacente alla strada vicino all'ingresso di mq 800)

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI
Geom. MARCELLO BENFANTE N° 3022

pc. 973/1 (terreno passato ad ente urbano retrostante il capannone di mq 2280).

2. **Via degli Alpini civico 8 (Abitazione) – Savignone – (Ge) Categoria Catastale A/3 - Abitazione - identificato al NCEU Fgl. 15 pc. 366/6 – vani 7,5;**
3. **Terreno in Savignone NCT Fg. 15 pc. 367 - Bosco ceduo di circa 3.400 mq;**
4. **Terreno in Savignone NCT Fg. 15 pc. 605 - Bosco ceduo di circa 300 mq;**

RELAZIONE PERITALE

NOMINA

Il sottoscritto Geom. Marcello Benfante iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 3023 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Genova, con studio in Genova, via Montello 37/17, è stato nominato dalla S.V. Ill. ma Esperto per la stima nella procedura di cui sopra in data 13.03.2009 **(vedere allegato "A")** fissando l'udienza al 14.07.2009 ore 09:00 **(vedere allegato "B").**

GIURAMENTO

Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito in data 19.03.2009 **(vedere allegato "C")** ove il Giudice ha posto il seguente 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,*

Per riepilogare l'articolo 567 recita che decorso il termine di cui all'articolo 501 (10 giorni dal pignoramento), il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato. Al ricorso debbono unire l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato del tributo diretto verso lo Stato. Nella documentazione vi era il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a cura del Dr. Fulvio Carcinelli sino a tutto il 13.11.2008.

b) provveda quindi alla stima sommaria 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;

A tale proposito il sottoscritto in data 21 marzo 2009 inviava le raccomandate con ricevuta di ritorno indicando la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali **(vedere allegato "D").**

c) faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

Gli immobili stimati sono identificati dalla toponomastica del

Comune di Savignone con il civico 10 ed il civico 8: si allegano n. 111 fotografie con i punti di scatto fotografici **(vedere allegato FOTOGRAFICO).** Lo scrivente ritiene che la suddivisione in lotti autonomi sia commercialmente controproducente vista l'ubicazione, la tipologia dei fabbricati, l'orografia dei terreni adiacenti e la destinazione d'uso.

CONFINI

Complesso immobiliare ad uso industriale, distinto con il civico 10 di via degli Alpini e abitazione del custode distinta con il civico 8 di via degli Alpini costituito da un corpo di fabbrica principale di tre piani (uffici – magazzini – confezionamento - lavorazioni) comprendente al 2° piano anche l'abitazione del custode, una dipendenza uso magazzino, un capannone contenente celle frigorifere con locale ex cabina termo-elettrica, con annessi e contigui appezzamenti di terreno circostanti ai fabbricati e nelle vicinanze di cui uno dotato di una vasca di raccolta acque e due vasche per la decantazione, il tutto sulla superficie catastale comprensiva del sedime delle costruzioni di mq. 9860.

Il tutto costituente un solo corpo tra le coerenze: Comune di Savignone Fg. 15 mappali 254, Rio Camiasca, 373, 370, 369, 368, 363, 362, 360, 357, strada, 655 oltre al mappale 605 a confini mappali: 566, 379, 604, 375, Rio Camiasca **(vedere allegato "I").**

DATI CATASTALI

Come si evince dalla Visura per immobile datata 24.03.2009

l'immobile:

- **(ABITAZIONE)** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Savignone, foglio 15, particella **366, sub. 6**, cat. A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 116 mq, rendita euro 542,28 **(vedere allegato "F")**;
- **(OPIFICIO)** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Savignone, foglio 15, particella **366, sub. 5**, **364** - sub. 1, **365** - sub. 1, **972** - sub. 1, **973** - sub. 1, cat. D/1, rendita euro 20.555,00 **(vedere allegato "H")**;
- **(TERRENO)** è censito al Catasto Terreni del Comune di Savignone, foglio 15, particella 605, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, superficie 03 are 00 ca, R.D. 0,25 euro, R.A. 0,08 euro **(vedere allegato "I.1")**;
- **(TERRENO)** è censito al Catasto Terreni del Comune di Savignone, foglio 15, particella 367, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, superficie 34 are 00 ca, R.D. 2,81 euro, R.A. 0,88 euro **(vedere allegato "I.6")**;

2. *una sommaria descrizione del bene;*

L'immobile è ubicato in una zona isolata pur essendo in fregio alla viabilità ordinaria (vedere foto n. 8) in adiacenza al Rio Camiasca (vedere foto n. 10 e 48) zona soggetta a vincolo idrogeologico (area esondabile).

Trattasi di un complesso industriale composto da:

- fabbricato principale ove si svolgeva l'attività di immagazzinamento, trattamento, confezionamento di

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI
Geom. MARCELLO BENFANTE

prodotti ittici e direzionale (vedere foto n. 2 - 4 – 47 – 53 – 54 per gli esterni) con ubicata al 2° piano l'abitazione del custode (vedere foto n. 2 – 4 – 7 - 11 per gli esterni); tale fabbricato principale è composto da tre blocchi contigui dei quali il primo era adibito ad attività direzionale (vedere foto dalla n. 77 alla foto n. 84) ed abitativa (alloggio custode vedere foto dalla n. 86 alla 99) e si distingue per la copertura a falde con tegole marsigliesi, il secondo ed il terzo blocco ospitavano le attività produttive - di stoccaggio merci ed hanno copertura piana ed a volta (vedere foto n. 2), i solai di questi ultimi due blocchi sono posti a quote differenti e sono collegate tramite scalette interne in muratura (vedere foto n. 59), la struttura risulta da elementi portanti in cemento armato con solai di tipo industriale, le facciate sono finite con intonaco tinteggiato anche se in alcuni punti necessitano di manutenzione (vedere foto n. 53 - 54), i serramenti presentano una tipica fisionomia industriale;

- fabbricato adibito a magazzino (vedere foto n. 9 e 16 per gli esterni foto n. 13 – 14 – 15 per l'interno);
- una fabbricato di fronte adibito a celle frigo (vedere foto n. 26 – 39 – 41 – 42 per gli esterni e foto n. 35 – 36 - 37 per l'interno) con tettoia (vedere foto n. 12) di circa 380 mq ed ex cabina termoelettrica (vedere foto n. 50 e n. 34 per l'interno);

- terreni circostanti

3. 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.

Dalle ricerche espletate presso i competenti Uffici l'opificio attualmente non è occupato da terzi ad eccezione dell'alloggio del custode ove risiede una famiglia **(vedere allegato "M")** e con contratto di locazione di anni 4 dal 01.02.2009 al 31.01.2013 **(vedere allegato "U")** registrato in data 24.02.2009 posteriore però al pignoramento del 13.11.2008, unico altro contratto di affitto inerente gli immobili di via degli Alpini 10 ed 8 secondo quanto rilasciatomi dall'Agenzia delle Entrate è quello annuale inerente sempre il civico 8 ma scaduto il 30.06.2007 **(vedere allegato "U").**

4. 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;

Da indagini espletate presso il Comune di Savignone non vi sono vincoli di carattere storico-artistico ad eccezione di quello idrogeologico: area esondabile **(vedere allegato Q").**

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

all'acquirente;

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Sull'immobile oggetto di perizia sito in via degli Alpini 8 e 10 nel Comune di Savignone (GE) gravano secondo la certificazione notarile a firma Notaio Fulvio CARNICELLI le seguenti formalità **fino al 13.11.2008:**

- ipoteca volontaria N. 13699 del 04.12.2007 – a favore Credito Ipotecario – Banca NAzionale del Lavoro Spa con sede in Roma contro [redacted] per la piena proprietà – atto Lizza del 03.12.2007 per Euro 190.000,00 di cui Euro 176.954,00;
- ipoteca volontaria N. 13700 del 04.12.2007 – a favore Credito Ipotecario – Banca Carige Spa con sede in Imperia contro [redacted] per la piena proprietà – atto Lizza del 03.12.2007 per Euro 500.000,00 di cui Euro 311.626,25;
- Sequestro Conservativo n. 5415 del 21.03.2008 a favore di Galano Rosaria, Esposito Annunziata, Esposito Maria, Esposito Aurora, Esposito Bianca ed Esposito Gennaro contro [redacted] Notifica del Tribunale di Genova del 20.12.2007. Grava su NCT Fgl.15 pc. 367 e c. 605 e NCEU Fgl. 15 pc. 364, pc. 365 e c. 366 prive di subalterno;
- Ipoteca Giudiziale N. 6290 del 18.08.2008 a favore di Unicredit Banca Spa con sede in Bologna e contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] pe rla piena proprietà – Notifica Tribunale di Genova del 21.06.2008

per euro 283.320,22 di cui euro 282.132,22 per sorte capitale. grava su Fgl. 15 c 361/1 - pc. 365/1 - pc. 366/5 - 72/1 - 973/1 – 366/6 e c. 367 e 605.

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di perizia sito in via degli Alpini 8 e 10 nel Comune di Savignone (GE) gravano secondo la certificazione notarile a firma Notaio Fulvio CARNICELLI le seguenti formalità **fino al 13.11.2008:**

Pignoramento immobiliare N. 27052 del 13.11.2008 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Virgilio Bazzani via Malta 2/6 Genova e contro [redacted] per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Genova del 01.10.2008 per euro 180.841,79 per sorte capitale oltre interessi e spese sino al totale soddisfo.

6. la verifica della regolarità edilizia ed 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.

Dalla documentazione trasmessa allo scrivente dal Comune di Savignone **(vedere allegato "O")** l'immobile è ABITABILE/AGIBILE a partire dal 25.04.1993.

Si è acquisito anche il Certificato di Destinazione Urbanistica **(vedere allegato "Q").**

CONFRONTO CON LE RISULTANZE PLANIMETRICHE CATASTALI

COLLEGIO PROVINCIALE GEOM. Geom. MARCELLO BENFANTE

Planimetria catastale ultima in atti ABITAZIONE **(vedere allegato "E")** ***con differenze rispetto allo stato di fatto*** al momento del sopralluogo **(vedere allegato "E.1").**

Planimetria catastale ultima in atti OPIFICIO **(vedere allegato "G")** ***con differenze rispetto allo stato di fatto*** al momento del sopralluogo **(vedere allegato "G.1").**

Da segnalare che lo scheletro di fabbricato composto da travi e pilastri (vedere foto n. 11), il corpo aggiuntivo in adiacenza alle celle frigo (vedere foto n. 49) e il corpo aggiuntivo vicino all'ingresso dell'abitazione del custode (vedere foto n. 86) risultano secondo la documentazione messa a disposizione allo scrivente dagli Enti preposti privi di titoli edilizi abilitativi e il sedime del fabbricato celle frigo rappresentato in mappa ha un sedime diverso e ridotto (vedere allegato "I bis").

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 lotti da assegnare a ciascun proprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Nella fattispecie si tratta di quota intera e quindi la valutazione riguarderà l'immobile nella sua totalità.

Criteri di stima adottati per l'immobile oggetto di pignoramento:

- *metodo del confronto diretto*

Tale procedimento consiste nel comparare all'immobile in

oggetto di stima altre unità immobiliari di cui si conosca il prezzo (o il più probabile valore) e che possiedano caratteristiche tali da potere essere definite analoghe; con ciò intendendosi immobili posti in un zona omogenea a quella dell'unità immobiliare oggetto di stima, appartenenti alla stessa categoria ed aventi approssimativamente le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Per quanto riguarda le misura di consistenza si precisa:

ai fini tributari: sup. catastale D.P.R. 138/98;

ai fini urbanistici-edilizi: Superficie Agibile

ai fini redazione tabelle millesimali superficie reale (utile o netta delimitata dalle pareti con esclusione delle stesse e dei vani porta) di ogni singolo vano trasformandola in superficie virtuale Circolare Ministero dei LL.PP. N.12480 del 26.03.1966 con i coeff. riduttori (minori dell'unità);

ai fini immobiliari-commercili: UNI 10750 "*Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio*".

Il sottoscritto ritiene congruo per calcolare la superficie commerciale applicare in questo procedimento la norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26.03.1998 **(vedere allegato "V")** da cui scaturisce un Valore di mercato pari ad **€. 1.146.912,50 (vedere allegato "Z")**

- *procedimento di stima per capitalizzazione di reddito*

Tale procedimento, in particolare è basato sull'equivalenza tra il

valore di mercato di un bene ed il valore attuale dei redditi futuri che il bene stesso può fornire. Il più probabile valore di mercato può stimarsi applicando un opportuno saggio di capitalizzazione ai suoi redditi futuri, netti, ordinari, costanti, continuativi e medi. Considerando la durata del bene immobile praticamente illimitata è giustificata l'applicazione della seguente formula semplificata:

V_m=R/r dove

V_m= valore di mercato

R = reddito annuo netto

r = saggio di capitalizzazione = Σ Bf (Canone annuo di locazione maggiorato degli interessi medi bancari trasportate a fine anno - spese proprietario) / Σ valori di compravendite.

L'insieme delle detrazione percentuali applicabili al reddito lordo ai fini del calcolo di quello netto, possono riassumersi come segue:

manut. straordinaria	3%
spese amm. + assic.	3%
imposte (ICI ed IRPEF)	16%
sfitto ed inesigibilità	2%
TOTALE	24%

Le detrazioni complessive rappresentano, quindi il 24% del reddito lordo, da cui si ricava il reddito netto annuo.

Per quanto riguarda il più probabile saggio di capitalizzazione, calcolato in via analitica, partendo da un saggio medio ordinario per il mercato di riferimento e applicando le opportune aggiunte

e detrazioni, si può ritenere ragionevolmente equa l'applicazione di un saggio netto pari al 4,5 % annuo. Considerando validi i valori presi a riferimento il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di stima, determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito, risulterà pertanto:

Valore di mercato pari ad **€. 1.150.746,40 (vedere allegato "Z.1")**

- *procedimento di stima a costo di riproduzione deprezzato*

Premettendo che per tale procedimento lo scrivente ritiene sufficiente adottare un costo di costruzione valutato a metro cubo vuoto per pieno pari ad euro 378,46 per le residenze e 261,30 per i fondi come riportato nel Prezziario Regionale delle Opere Edili edito dalla Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria anno 2008 già comprensivo delle spese generali di impresa pari al 15% e degli utili pari al 10% si avrà un valore a costo di riproduzione deprezzato comprensivo delle spese per la progettazione, la direzione lavori, le fondazioni, oneri di urb., opere di sistemazioni esterne, allacci utenze gas, acqua, luce, fognature, vetustà, manutenzione, ubicazione, specifica destinazione d'uso ed incidenza area a parere del sottoscritto pari a **1.153.515,83 euro (vedere allegato "Z.2").**

I tre procedimenti di stima hanno portato alla determinazione di altrettanti più probabili valori di mercato; il valore ottenuto attraverso l'applicazione del procedimento per stima diretta è da

considerarsi il più attendibile. Per questo quantificando l'affidabilità delle stime si procederà assegnando un diverso peso ponderale sul più probabile valore di mercato delle tre stime e più precisamente pari a:

- 6/10 alla stima per confronto diretto
- 2/10 alla sima per capitalizzazione del reddito
- 2/10 alla stima a costo di riproduzione deprezzato

$V_{m\ pond.}$ = **€. 1.146.912,50** x 0,6 + **€. 1.150.746,40** x 0,2 +**1.153.515,83** x 0,2 = **1.148.999,95 euro** corrispondente al più probabile valore di mercato.

A tale importo il sottoscritto ritiene congruo applicare per "**incentivo d'asta**, per spese presunte di cancellazione di iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, pagamento da parte dell'aggiudicatario di oneri fiscali (imposta di registro, costo della trascrizione, costo della voltura costo di marche e bolli per le copie necessarie ai vari adempimenti)" un abbattimento al valore di mercato pari ad un **15%**, avremo pertanto: 1.148.999,95 euro – (1.148.999,95 euro x 15%) = **976.649,95 euro prezzo base per la raccolta delle offerte (vendita senza incanto)** secondo le leggi n. 80 del 14.05.2005 e n. 263 del 28.12.2005.

Si allega originale Atto di Porvenienza (vedere allegato "S").

Il sottoscritto nel rispetto della tempistica prevista dall' art. 173 bis delle Disposizioni per l'Attuazione del nuovo c.p.c. ha inviato copia conforme all'originale della presente relazione con

raccomandata con ricevuta di ritorno ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito **(vedere allegato "Z.3").** Il sottoscritto in ottemperanza all'incarico gentilmente conferitogli rimanendo a completa disposizione della S.V. Ill. ma per qualsiasi chiarimento o per quant'altro potesse occorrere con perfetta osservanza si sottoscrive.

Genova, li 27 aprile 2009.

IL PERITO

Geom. Marcello Benfante –

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI • GENOVA •
Geom. MARCELLO BENFANTE N° 3023