

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 499/2017 R. E.

promossa da:

CONDOMINIO VIA A. ROBINO 94, 94 A, 94 B - Avv. P. Giuliotto

Contro

XXXX - Esecutato

CONCLUSIONI DEFINITIVE DELLA

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN

GENOVA VIA AURELIO ROBINO CIV. 240 A-B-C- PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da **n.1 negozio.**

L'immobile in oggetto è collocato in un edificio costituito da 3 corpi scala: contraddistinti dai civici 94, 94 A, 94 B. Il negozio si trova tra il corpo scala del civico 94 A ed il corpo scala del civico 94 B. al piano terra dell'edificio.

L'immobile è collocato nella parte alta di via Robino nel quartiere di Marassi. Tale zona di via Robino è prevalentemente residenziale.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO**

**NEGOZIO**

All'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) di Genova il negozio sito in via A. Robino civ. 240 A-B-C. piano terra, risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana GED, Foglio 34, Particella 934, Sub 3, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 95 mq, Superficie MQ 102, Rendita € 1324,71.

La situazione degli intestati è la seguente: XXXX proprietà 1/1.

**STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il bene è in possesso del XXXX ma non è né occupato né utilizzato, pertanto si considera LIBERO.

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Come risulta agli atti della procedura e come risulta dall'accesso effettuato dalla scrivente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla data di redazione della perizia:

**Nota di trascrizione RG4660 RP3563 in data 18/02/1980 e variata in data 23/11/2010**

Atto notarile di compravendita a rogito Notaio Ferrandino S. n. di Rep. 138.130 a favore e contro del XXX e a favore e contro IDROCARBURI NAZIONALI SOCIETA' PER AZIONI S.I.N.

**Seguono iscrizioni e trascrizioni cancellate**

**Nota di trascrizione RG21071 RP14525 in data 04/07/2017**

Verbale di pignoramento immobiliare a favore di CONDOMINIO DI VIA AURELIO ROBINO 94 – 94 A – 94 B (C.F. 80151950104) contro XXXX, **il pignoramento verte sull'immobile per l'intero** ovvero

sull'immobile così contraddistinto: Comune di Genova, Sezione Urbana GED, Foglio 34 Particella 934 Sub 3 Categoria C/1, Consistenza 95 MQ.

Si segnala inoltre che il CONDOMINIO DI VIA AURELIO ROBINO 94 – 94 A – 94 B ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Genova al Giudice dell'Esecuzione Dott. A. Balba **ATTO DI INTERVENTO** in data 15/03/2018 a seguito di procedimento monitorio 1301/2018 con decreto n. 740 del 15/02/2018 e successivo atto di precetto del 28/02/2018 con cui si ingiungeva al XXX di pagare immediatamente al Condominio la somma di € 3.195,28, oltre interessi maturandi e spese di notifica.

#### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

I dati OMI di riferimento, relativi al secondo semestre dell'anno 2017, Zona semi-centrale C03, Microzona 74, per ii negozi civile con stato conservativo normale, indicano valori variabili da €/mq 930 ad €/mq 1.800. I valori di mercato esistenti per negozi collocati nel quartiere di Marassi bassa (zona stadio) variano da €/mq 625 ad €/mq 1.000.

Ai sensi e per gli effetti del calcolo della superficie commerciale il lotto unico, costituito dal negozio, si configura in un unico cespite di mq 93,36.

Tenuto conto della localizzazione periferica nonché sopraelevata rispetto al livello strada, si ritiene di applicare il valore medio tra il valore minimo OMI ed il valore minimo di mercato pari ad €/mq 777,50; tale valore sarà ancora decurtato della percentuale del 15% quale incentivo all'acquisto d'asta ed assenza di garanzia per vizi, ovvero si ritiene di applicare il valore di €/mq 660,87. Il lotto unico pertanto varrebbe: mq 93,36 \* €/mq 660,87 = € 61.698,82. Da tale importo occorre dedurre: € 7.427,83 relativi alla somma delle spese di amministrazione ordinaria non versate fino alla data di redazione della presente perizia, nonché € 4.634,04 per spese di amministrazione straordinaria non versate fino alla data di redazione della presente perizia. L'importo degli arredi da asportare e smaltire viene quantificato in € 19 a pezzo come da tariffa AMIU per un importo presunto totale di € 500,00.

#### **PREZZO DI BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta del lotto unico composto da:  
negozio sito in via Aurelio Robino civ. 240 A,B,C, ammonta pertanto ad **€ 49.136,95**, diconsi euro quarantanovemilacentotrentasei/95.

#### **CRITICITA' VARIE**

Non sussistono criticità impedienti alla vendita.

Genova, li 20 giugno 2018

L'Esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino



ALLEGATO 1 – PERIZIA IN FORMATO PRIVACY

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare. n. 499/2017 R. E.

promossa da:

- CONDOMINIO VIA A. ROBINO 94, 94 A, 94 B

Avv. P. Giuliotto

Contro

- XXXXXXXXXXXXXXXX Esecutato

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE SITO IN

GENOVA VIA AURELIO ROBINO CIV. 240 A-B-C- PIANO TERRA

**PREMESSE**

La scrivente riceveva incarico dal Giudice Dott.A. Balba ed in data 9 marzo 2018 prestava giuramento di rito.

**OPERAZIONI PERITALI**

La scrivente poteva accedere ai luoghi in data 06 aprile 2018 alle ore 9.30 tramite l'ausilio dell'Istituto SO.VE.MO.srl.

**IN RISPOSTA AI QUESITI PERITALI**

**IN VIA PRELIMINARE**

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA  
DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C., ART.498 C.P.C,  
ART.599 C.P.C, ART.158 C.P.C.

E' verificata la completezza di documenti.

## **1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

L'immobile oggetto di pignoramento é costituito da **n.1 negozio, bottega che era adibito a laboratorio e vendita di pasticceria, identificato quale lotto unico.**

L'immobile é collocato a Genova, nel quartiere di Marassi alta, ed é contraddistinto dal seguente indirizzo:

via A. Robino civ. 240 A-B-C. piano terra.

## **2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

All' Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) di Genova il negozio sito in via A. Robino civ. 240 A-B-C. piano terra, risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana GED, Foglio 34, Particella 934, Sub 3, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 95 mq, Superficie MQ 102, Rendita € 1324,71.

La situazione degli intestati è la seguente: XXXXXX

proprietà 1/1 (V. visura e planimetria catastale Allegato A).

## **Confini**

Il negozio confina:

- a nord con vano scala civ. 94 B;
- a sud con vano scala civ. 94 A;
- ad est con muri perimetrali;
- ad ovest con muri perimetrali.

- **Provenienze**

Il negozio, pervenne per l'intero, al XXXXX, mediante Atto notarile di compravendita a rogito Notaio Silvestro Ferrandino in data 28/01/1980 n. di Rep. 138.130 n. di Raccolta 3016, da parte di IDROCARBURI NAZIONALI SOCIETA' PER AZIONI – S.I.N. Rappresentata dal Geom. Cogo Guido, in qualità di procuratore speciale. (vedere Allegato B).

La società IDROCARBURI NAZIONALI SOCIETA' PER AZIONI – S.I.N. costruì il fabbricato in virtù di ordinanza del Sindaco di Genova n. 483 in data 16/02/1968, ordinanza poi volturata con provvedimento del Comune di Genova n. 1027 del 30/06/1976.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato pervenne alla società IDROCARBURI NAZIONALI SOCIETA' PER AZIONI – S.I.N. a seguito di asta giudiziale mediante decreto, del Giudice delegato al fallimento della Edilizia San Ferdinando SPA, del Tribunale Fallimentare di Genova in data 22/03/1975 registrato a Genova il giorno 08/04/1975 al n. 4433, Vol. 635, mod. II, trascritto a Genova il 09/04/1975 al Reg. part. 11080 n. 3976.

### **3. DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile in oggetto è collocato in un edificio costituito da 3 corpi scala: contraddistinti dai civici 94, 94 A, 94 B. Il negozio si trova tra il corpo scala del civico 94 A ed il corpo scala del civico 94 B.

L'immobile è collocato nella parte alta di via Robino nel quartiere di Marassi. Tale zona di via Robino è prevalentemente residenziale.

L'immobile è collocato in un edificio di costruzione recente di 7 livelli fuori terra. (vd. Allegato fotografico riprese esterni n. C).

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono, così come lo stato di manutenzione, in particolare è in atto intervento di manutenzione ai

prospetti. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le pareti esterne sono finite ad intonaco.

Il negozio è collocato al piano terra del fabbricato (vd. Allegato fotografico riprese interni n. D). L'immobile presenta altezza interna di m 3,50. L'immobile all'interno è in discrete condizioni di manutenzione. L'immobile ha accesso tramite n. 3 serrande dal lato est del fabbricato, serrande prospicienti su via Robino ma poste ad una altezza sopra-elevata e frontistanti marciapiede. L'immobile possiede sul retro, mediante portafinestra, accesso a raso in uno spazio condominiale. Il diritto di accesso ma non di stazionamento automezzo verte per il solo carico/scarico materiali (vd. regolamento di condominio Allegato E).

Il locale in origine era costituito da n. 1 ambiente unico con n. 3 colonne in muratura e n. 2 locali di servizio adibiti a antibagno e wc.

Attualmente il locale è ripartito in n. 5 locali separati da pareti mobili a vetro ed opache, dotate di porte, oltre a possedere sempre i locali antibagno e wc. Alcune pareti sono piastrellate fino ad una altezza di mt 2,00, il bagno e l'antibagno sono piastrellati fino ad una altezza di mt 1,50. Nel locale antibagno è presente n.1 lavandino, nel bagno è presente il solo wc. Nel locale antibagno è presente la calderina per la produzione di acqua calda.

Il pavimento è in graniglia di marmo con zoccolo in ardesia. Le porte del bagno e dell'antibagno sono in legno, le finestre verso il distacco sono in legno con tapparelle in plastica, le porte prospicienti via Robino sono in alluminio anodizzato con serrande in ferro.

Nel locale sono presenti 2 lavandini in acciaio e n.1 posto di cottura (non a norma attuale).

Il locale è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con n. 4 termosifoni. Le pareti sono imbiancate ed anche i soffitti. L'illuminazione è del tipo a canalina in esterno.

Il locale è ad oggi ancora attrezzato a ex laboratorio di confezionamento dolciumi e presenta al suo interno n. 3 tavoli in ferro con piano in marmo delle dimensioni di m 0,80 x 2,70 di altezza pari a 0,86 mt e n. 1 tavolo in ferro con ripiano in marmo delle dimensioni di m 0,60 x 2,20 di altezza pari a 0,64 mt, oltre a n. 2 lavandini in acciaio, n. 1 piastra fuochi a gas, pentolame vario, scaffali in ferro aperti, n. 1 bilancia per alimenti, attrezzature varie, n. 2 armadietti spogliatoio. Gli impianti ad oggi non sono a norma. (vedere Allegato F planimetria con evidenziazione attrezzature del locale).

#### TABELLA DELLE SUPERFICIE NETTE DEI LOCALI

NEGOZIO	MQ 88,60
ANTIBAGNO	MQ 1,40
WC	MQ 2,40
TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE	MQ 92,40

#### **4 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai fini del calcolo della superficie commerciale si fa espresso riferimento al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, pertanto si considerano i seguenti valori:

NEGOZIO		
descrizione	superficie in mq	coefficiente
superficie netta calpestabile (escluse loggie)	92,40	100%
murature	9,60	10%
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO UNICO NEGOZIO</b>		
MQ (92,40+0,96) OVVERO MQ <b>93,36</b>		

#### **5 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il bene é in possesso del XXXX ma non è né occupato né utilizzato, pertanto si considera LIBERO.

#### **6 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI**

##### SPESE CONDOMINIALI

Il negozio corrisponde a 32,13 millesimi di proprietà.

Non risultano ad oggi deliberate nuove spese di amministrazione straordinaria.

Le spese annuali di amministrazione ordinaria ammontano a circa € 674,46, escluse le spese di riscaldamento.

Permangono importi non corrisposti per gli esercizi ordinari fino all'anno 2017 per un totale di € 6.865,78; per l'esercizio ordinario 2018 importi non corrisposti pari ad € 562,05 fino al 15/07/2018.



Per quanto attiene l'amministrazione straordinaria tetto e facciate attualmente in corso, verte sull'immobile in oggetto un importo pari ad € 12.577 complessive, di cui risultano – a partire dal mese di agosto 2017 fino al mese di luglio anno 2018 - non pagate rate per € 4.634,04.

(vedere Allegato G).

**7. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Come risulta agli atti della procedura e come risulta dall'accesso effettuato dalla scrivente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari fino alla data di redazione della perizia:

**Nota di trascrizione RG4660 RP3563 in data 18/02/1980 e variata in data 23/11/2010**

Atto notarile di compravendita a rogito Notaio Ferrandino S. n. di Rep. 138.130 a favore e contro del XXXX e a favore e contro IDROCARBURI NAZIONALI SOCIETA' PER AZIONI S.I.N.

**Seguono iscrizioni e trascrizioni cancellate**

**Nota di trascrizione RG21071 RP14525 in data 04/07/2017**

Verbale di pignoramento immobiliare a favore di CONDOMINIO DI VIA AURELIO ROBINO 94 – 94 A – 94 B (C.F. 80151950104) contro XXXX, il pignoramento verte sull'immobile per l'intero ovvero sull'immobile così contraddistinto: Comune di Genova, Sezione Urbana GED, Foglio 34 Particella 934 Sub 3 Categoria C/1, Consistenza 95 MQ.

Si segnala inoltre che il CONDOMINIO DI VIA AURELIO ROBINO 94 – 94 A – 94 B ha depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Genova al Giudice dell'Esecuzione Dott. A. Balba **ATTO DI INTERVENTO** in data 15/03/2018 a seguito di procedimento monitorio 1301/2018 con decreto n. 740 del 15/02/2018 e successivo atto di precetto del 28/02/2018 con cui si ingiungeva al Sig. XXXX di pagare immediatamente al Condominio la somma di € 3.195,28, oltre interessi maturandi e spese di notifica.

#### **8. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

La società IDROCARBURI NAZIONALI SOCIETA' PER AZIONI – S.I.N. costruì il fabbricato in virtù di ordinanza del Sindaco di Genova n. 123 in data 20/01/1964, ordinanza poi volturata con provvedimento del Comune di Genova n. 1027 del 30/06/1976.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato pervenne alla società IDROCARBURI NAZIONALI SOCIETA' PER AZIONI – S.I.N. a seguito di asta giudiziale mediante decreto, del Giudice delegato al fallimento della Edilizia San Ferdinando SPA, del Tribunale Fallimentare di Genova in data 22/03/1975 registrato a Genova il giorno 08/04/1975 al n. 4433, Vol. 635, mod. II, trascritto a Genova il 09/04/1975 al Reg. part. 11080 n. 3976.

Il fabbricato entro cui è inserito l'immobile oggetto di procedura è dotato di certificato di agibilità contraddistinto dal provvedimento n. 954 in data 12/08/1983 rilasciato dal Comune di Genova (vedere Allegato H).

Visionato lo stato dei luoghi ed assunte le opportune informazioni, si può pertanto attestare la piena regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di procedura.

#### **9. VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE**

Si precisa che è verificata la rispondenza dei dati specifici dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e la rispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi.

#### **10 VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE**

Il negozio non è comodamente divisibile per la sua natura. Ovvero le spese per la sua divisione nonché i proventi dalla vendita di porzioni separate potrebbero risultare inferiori al prezzo di vendita del bene nel suo insieme.

#### **11. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile ha Attestato di Certificazione Energetica in classe G, come si evince dall'allegato I, redatto dal Geom. Federico Cisi appositamente incaricato della redazione da parte della scrivente.

#### **12. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

I dati OMI di riferimento, relativi al secondo semestre dell'anno 2017, Zona semi-centrale C03, Microzona 74, per ii negozi civile con stato conservativo normale, indicano valori variabili da €/mq 930 ad €/mq 1.800. (vd. Allegato J).

I valori di mercato esistenti per negozi collocati nel quartiere di Marassi bassa (zona stadio) variano da €/mq 625 ad €/mq 1.000.

Ai sensi e per gli effetti del calcolo della superficie commerciale il lotto unico, costituito dal negozio, si configura in un unico cespite di mq 93,36.

Tenuto conto della localizzazione periferica nonché sopraelevata rispetto al livello strada, si ritiene di applicare il valore medio tra il valore minimo OMI ed il valore minimo di mercato pari ad €/mq 777,50; tale valore sarà ancora decurtato della percentuale del 15% quale incentivo all'acquisto d'asta ed assenza di garanzia per vizi, ovvero si ritiene di applicare il valore di €/mq 660,87.

Il lotto unico pertanto varrebbe: mq 93,36 \* €/mq 660,87 = € 61.698,82.

Da tale importo occorre dedurre: € 7.427,83 relativi alla somma delle spese di amministrazione ordinaria non versate fino alla data di redazione della presente perizia, nonché € 4.634,04 per spese di amministrazione straordinaria non versate fino alla data di redazione della presente perizia.

L'importo degli arredi da asportare e smaltire viene quantificato in € 19 a pezzo come da tariffa AMIU per un importo presunto totale di € 500,00.

### **13. PREZZO DI BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta del lotto unico composto da:

negozio sito in via Aurelio Robino civ. 240 A,B,C, ammonta pertanto ad **€ 49.136,95**, diconsi euro quarantanovemilacentotrentasei/95.

Genova, lì 20 giugno 2018

L'Esperto d'Ufficio



## **ALLEGATO 1: PERIZIA IN FORMATO PRIVACY**

### **ALLEGATI ALLA PERIZIA**

- A. Visura e planimetria catastale;
- B. Atto notarile di compravendita;
- C. Riprese fotografiche esterni;
- D. Riprese fotografiche interni;
- E. Regolamento di condominio;
- F. Planimetria catastale con evidenziate le attrezzature del locale;
- G. Estratti conto spese condominiali;
- H. Certificato di agibilità;
- I. A.P.E.;
- J. Valori OMI.