

Clelia Tuscano Architetto
Via Bettolo 9/2 - 16031 Bogliasco(GE)
tel/fax 010.3470150
clelia.tuscano@gmail.com

R.E. 622 / 2013

riunita R.E. 649/2013

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. F. Davini

Procedente: _____ rappresentato e difeso

dall'Avv. M. Piana

contro: _____

Creditore intervenuto: _____

Creditore iscritto non intervenuto: _____

Creditore iscritto non intervenuto: _____

=====

RELAZIONE DI STIMA

=====

Tecnico incaricato: Arch. Clelia Tuscano

iscritto all'Albo degli Architetti di Genova con il n. 1400

con studio in Bogliasco (GE), Via Bettolo 9/2

c.f. TSCCLL60B54D969E p. IVA 03884540109

INDICE

Premessa in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.
 - 1.1 Superficie.
 - 1.2 Calcolo della superficie virtuale.
 - 1.3 Identificativi catastali.
 - 1.4 Regolarità catastale.
 - 1.5 Confini.
 - 1.6 Certificazione energetica.
 2. Descrizione del bene.
 3. Stato di possesso.
 4. Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.
 - 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
 - 4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale.
 - 4.4 Altri oneri.
 5. Attuali e precedenti proprietari.
 6. Regolarità edilizia.
 7. Indagine urbanistica.
 8. Vincoli.
 9. Valutazione del prezzo base d'asta.
 10. Divisione in lotti.
 11. Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.
-

RELAZIONE DI STIMA

Premessa in merito alla documentazione di cui all'art. 567 C.P.C. .

Le certificazioni ipocatastali depositate dalla Parte procedente sono coerenti e certificano le formalità iscritte trascritte relativamente all'immobile pignorato per il periodo dal 6/8/1993 al 11/9/2013.

La visura integrativa effettuata dalla sottoscritta per il periodo dal 10/9/2013 al 12/1/2016 evidenzia una formalità successiva all'atto di pignoramento a favore del Condominio procedente: la trascrizione di un atto di pignoramento del 6/10/2016 R.P. n. 20797 a favore S.P.A. per un credito d Euro 77.777,86 (allegato R).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA.

L'identificazione dello spazio esterno annesso all'immobile presenta incongruenze perciò si è resa necessaria una ricerca negli atti di provenienza e nella documentazione storica catastale.

L'atto di pignoramento colpisce l'immobile individuato come "unità immobiliare sita nel Comune di Genova, Via Canevari 178 rosso, censito a Catasto fabbricati di detto Comune alla Sez. GED, foglio 43, particella 76, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 79 metri quadri".

Nell'atto di compravendita a favore dell'esecutata (atto del 21/3/2002 a rogito Notaio Giulio Grilli rep.16406, allegato A), l'immobile è descritto come segue:

"locale ad uso negozio avente accesso indipendente principale Civico Numero 178 R (centosettantotto rosso) della suddetta via e secondario, tramite cortile annesso, dal Civico Numero 178 D R (centosettantotto D rosso) della stessa via, posto al piano terreno composto da un locale principale destinato a bar, un locale sala, un locale retro, disimpegni, due bagni, un locale deposito e un cortile annesso di circa metri quadrati 14 (quattordici) al quale si accede dal suddetto locale deposito, il tutto per complessivi metri quadrati catastali 79 (settantanove)..."

Dalle ricerche effettuate tuttavia **lo spazio esterno compreso nella vendita non sembra essere**

parte del cortile retrostante l'immobile, come descritto nell'atto a favore dell'esecutata

bensi quello antistante l'ingresso sulla Via Canevari, rappresentato in tratteggio nella planimetria catastale (allegato F) e distinto dal numero di particella 607 nella mappa catastale (allegato H), come descritto nell'atto a rogito Notaio Giuseppe Moro (atto del 20/12/1980, rep. 99775, allegato C).

Gli atti e documenti analizzati per dirimere la questione sono:

- atto di provenienza a rogito Notaio Emanuele Clavarino in data 24/3/1995, rep. n. 52721, allegato B;
- atto antecedente a rogito Notaio Giuseppe Moro in data 20/12/1980, rep. n. 99775, allegato C;
- regolamento di condominio e planimetria allegati all'atto a rogito Notaio G.Moro del 15/5/1980 rep. n. 97916, allegato D;
- visura e planimetria catastale relative all'immobile (allegati E ed F); mappa catasto terreni (allegato H).

Nell'**atto di provenienza a rogito Notaio Emanuele Clavarino** (atto del 24/3/1995, rep. 52721, allegato B) il bene è descritto come segue:

“locale ad uso commerciale con retro posto al piano terreno con soprastante soppalco, avente accesso indipendente dal civ. 178 R. (centosettantotto rosso) di Via Canevari con retro, con annesso cortile di mq 14 dal quale il locale ha pure accesso tramite il civ. n. 178 D R. (centosettantotto lettera D rosso. ...).

Il cortile annesso è localizzato nel retro dell'edificio e non sulla Via Canevari.

Nell'**atto antecedente, a rogito Notaio Giuseppe Moro** (atto del 20/12/1980, rep. 99775, allegato C) è invece fatto esplicito riferimento alla particella catastale 607, antistante l'ingresso del bar: l'atto recita (pag. 7):

“locale ad uso negozio sito in Genova distinto col civico 178 rosso di Via Canevari sito al piano terra a confini: a nord con vano portone; scala locale ex portineria e piazzale antistante il Cinema teatro Alcione; ad est muri di perimetro su piazzetta di pertinenza del negozio stesso; a sud muri perimetrali su Viale Privato Varni; ad ovest piazzale antistante il Cinema Teatro Alcione e scalone

di proprietà del civico 46 A di Via Canevari; sopra con appartamento interno 1 di Via Canevari 46 e con copertura; sotto con terreno.

E' inoltre annesso al negozio e compreso nella vendita una porzione di terreno antistante il suddetto negozio della superficie di circa 14 metri quadrati. A confini: mappale 76, Via Canevari, Viale Varni, negozio 178 rosso.

(...) la porzione di terreno antistante il negozio civico 178 rosso è riportato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Genova come segue: foglio 51 mappale 76 di are 8 ca 80 del quale mappale 76 giusta le risultanze del tipo di frazionamento redatto dal Geometra Luigi Bruzzo di Genova sull'estratto di mappa Numero 79335 approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Genova il 25 novembre 1980 tipo Numero 94/1980 verranno volturati in capo alla parte acquirente 14 metri quadrati individuati col mappale 607, quale tipo di frazionamento, ..."

Lo spazio esterno annesso all'immobile è chiaramente individuato come quello antistante l'ingresso su Via Canevari. Della qual cosa si trova conferma nel regolamento di condominio (allegato C dell'atto a rogito Notaio G.Moro del 15/5/1980 rep 97916) e nella planimetria allegato D allo stesso atto (allegato E alla presente relazione).

Il **regolamento di condominio** (allegato D alla presente relazione) definisce all'art. 4 le proprietà comuni, fra le quali, al punto 8, è compreso.

" il piazzale antistante il fronte dei civici 46 e 46E al piano dei negozi, con esclusione degli spazi antistanti i civici 178 (...), quale piazzale, per la parte condominiale, risulta colorato in tinta azzurra e contraddistinto con la lettera 'Q', e per la parte esclusa dalla proprietà condominiale risulta tinteggiata in giallo e contraddistinta con le lettere 'P' (...) nella planimetria allegata sub D". Nella planimetria lo spazio antistante il negozio civ. 178 r è colorato in giallo e distinto dalla lettera 'P'. Per quanto riguarda il piazzale retrostante, lo stesso art. 4 del regolamento di condominio comprende al punto 9 nelle parti comuni:

"il piazzale retrostante i civici 46 e 46E ed antistante il Cinema Teatro Alcione con esclusione degli spazi destinati a posto auto (...). Tale piazzale per la proprietà comune risulta tinteggiato in tinta marrone e contraddistinto dalla lettera 'D' (...) nella planimetria allegata sub 'D' ".

Nella planimetria catastale è rappresentato, in parte a tratteggio, uno spazio esterno antistante

l'accesso su Via Canevari distinto dal civico n. 178 rosso; si evidenzia tuttavia che nel cortile retrostante l'edificio il confine in corrispondenza del deposito è segnato come "cortile stessa ditta".

Il frazionamento citato nell'atto del Notaio Moro risulta agli atti, e la particella 607 del foglio 43 risulta al Catasto Terreni "Ente Urbano", tuttavia tale particella non è stata iscritta al Catasto Fabbricati: non è "graffata" all'edificio nella planimetria del catasto terreni, e non compare con un suo numero identificativo nella visura.

Esaminato quanto sopra la sottoscritta ha individuato il bene oggetto della vendita come segue:

PIENA PROPRIETA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE SITA NEL COMUNE DI GENOVA, AL PIANO TERRENO DEL FABBRICATO SEGNATO DAL CIVICO N. 46 DI VIA CANEVARI, CON INGRESSO INDIPENDENTE DISTINTO DAL CIVICO NUMERO 178 ROSSO, COMPRENDE UN LOCALE DESTINATO A BAR, DUE SALE INTERNE PRIVE DI AFFACCIO ALL'ESTERNO, UN LOCALE DEPOSITO IN PARTE SOPPALCATO, DUE BAGNI CON ANTIBAGNO E UNO SPAZIO ESTERNO ANTISTANTE L'INGRESSO PRINCIPALE SULLA VIA CANEVARI.

1.1 Superficie:

La superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali fino allo spessore di cm 50 misura mq 131,550 circa. Lo spazio aperto antistante misura circa 14 mq.

1.2 Superficie virtuale:

Ai fini della stima si fa riferimento alla superficie catastale di mq 98 mq pubblicata dall'Agenzia delle Entrate il 9/11/2015 (visura allegato E).

1.3 Identificativi catastali. I dati catastali risultanti dalla visura effettuata presso l'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 11/4/2016 e verificati in data 27/12/2016 (allegato E) coincidono fra loro e con quelli indicati nell'atto di pignoramento: sezione GED, foglio 43, particella 76, subalterno 1, zona cens. 1, cat. C/1, classe 6, consistenza 79 mq, superficie catastale 98 mq rendita Euro 2.027,76; Via Canevari 178 r piano T; l'immobile risulta intestato all'esecutata.

1.4 Regolarità catastale.

Planimetria catastale. La configurazione interna rappresentata nella planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate (allegato F) datata 4/6/1997 corrisponde a quanto riscontrato negli accessi effettuati in data 8/4/2014 e 5/12/2016. Si evidenzia però che la freccia dell'orientamento indica il sud e non, come è convenzione, il nord, e che, all'esterno dell'unità immobiliare, il locale bar è d'angolo fra via Canevari e Viale Varni (non esiste il muro marcato in prosecuzione della facciata su via Canevari) e parimenti non esiste il tratto di muro marcato in prosecuzione del muro a nord del locale "sala".

Per quanto riguarda lo spazio esterno di pertinenza del locale, in base alle risultanze delle ricerche riportate al punto 1, lo spazio antistante l'ingresso andrebbe tracciato a tratto continuo e il confine nel cortile retrostante l'edificio dovrebbe essere corretto in "cortile condominiale".

Andrebbe attribuito un numero di particella urbana al mappale 607 della mappa terreni, e "graffata" al subalterno 1: detta particella risulta "ente urbano" frazionato dal mappale 76 e trasferita dal catasto fabbricati, dove però non è mai stata registrata (visura particella 607 allegato G).

Mappa catastale (allegato H). Il perimetro dell'unità immobiliare non coincide con quello rappresentato nella mappa catastale: il volume dell'attuale bagno e antibagno accessibile dalla sala retrostante il bar non è marcato, e ricade nel mappale 539 del catasto terreni "area di enti urbani e promiscui". La rappresentazione grafica schematica è allegata alla lettera Q.

1.5 Confini. L'unità immobiliare confina: ad est con i muri perimetrali sullo spazio aperto di pertinenza, a nord con l'ingresso e vano scala del civ. 46 di via Canevari, e proseguendo in senso antiorario, con il cortile condominiale, con il passaggio di accesso a civ. 46 A, e con il Viale Varni.

1.6 Certificazione energetica. La certificazione energetica è stata fatta in data 22/5/2014 dall'Arch. Valeria Lelli, incaricata dalla sottoscritta nell'ambito del presente procedimento: l'unità immobiliare risulta classificata con la lettera G. Copia dell'attestato è allegata alla lettera I.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

La sottoscritta ha effettuato un primo sopralluogo in data 8/4/2014, insieme all'arch. Lelli, ed un secondo sopralluogo in data 5/12/2016, successivamente alle ordinanze di sospensione e poi di ripresa delle operazioni peritali, trovando lo stato dei luoghi invariato sia sotto il profilo della manutenzione dell'immobile che dello stato di avanzamento del cantiere nell'area retrostante l'isolato.

La documentazione fotografica che si allega alla presente relazione (allegato L) è quella scattata il 5/12/2016, ad integrazione di quella già depositata in data 24/6/2014 con la bozza di relazione allegata all'istanza di liquidazione.

L'immobile si trova nella zona di Borgo Incrociati ed è affacciato sulla Via Canevari che presenta un vivace tessuto commerciale a scala di quartiere. Come già spiegato, davanti all'ingresso del locale si trova lo spazio aperto di proprietà.

Attraverso un archivolto di larghezza massima 2,80 m circa e h massima 2,75 circa si accede al cortile retrostante l'edificio, da cui si accede la locale deposito distinto dal civ. 178 D rosso. Il cortile è comune a diversi caseggiati, compreso l'immobile dell'ex Cinema e Teatro dell'Archivolto, dove era previsto un intervento di ristrutturazione a destinazione residenziale, sospeso da diversi anni.

Le facciate condominiali sono in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare è composta da un locale bar di forma allungata che misura circa 30 mq, illuminato ed aerato solo dal serramento di ingresso; una sala retrostante senza finestre, con superficie di 19 mq circa, da cui si accede tramite antibagno al servizio destinato al pubblico; una seconda saletta senza finestre, che misura circa 12 mq, da cui si accede al deposito, sopraelevato di uno scalino. Il deposito, che misura complessivamente circa 30 mq, è un locale parzialmente soppalcato, dal quale si accede al bagno privato e si esce, salendo alcuni scalini, nel cortile condominiale retrostante l'edificio; il soppalco ha altezza minima è di m 0,80 circa e massima m 2,30 circa), è accessibile tramite una comoda scala in legno. Ai fini della stima verrà considerata solo la superficie del magazzino (vds. punto 6).

I pavimenti sono in ceramica. I serramenti degli antibagni e del bagno privato sono stati rimossi o in parte murati. Ci sono tracce di umidità nella saletta adiacente al deposito.

Il locale versa in cattive condizioni di manutenzione.

Impianti. Il locale non è dotato di impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico è stato parzialmente rifatto.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Il bene al 5/12/2016 era in possesso dell'esecutata, che vi esercitava attività commerciale.

4. VINCOLI O ONERI GIURIDICI.

4.1 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale.

Nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura risultanti dalle certificazioni ipocatastali per il ventennio antecedente la data del pignoramento e dalla visura catastale integrativa effettuata dalla sottoscritta in data 12/01/2016:

4.2.1. Iscrizioni:

- 22/3/2002 R.P. n. 2206 – Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di _____ con sede in Genova per Euro 160.000,00 (capitale Euro 80.000,00) contro _____ ;

- 15/3/2006 R.P. n. 3105 – Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo a favore di L _____ con sede in _____ Genova per Euro 184.000,00 (capitale Euro 92.000,00) contro _____

4.2.2. Altre trascrizioni:

- 11/9/2013 R.P. 19209 - pignoramento immobiliare a favore di _____ E Genova per un credito di Euro 4.478,11 oltre a interessi e spese;

- 6/10/2016 R.P. 20797 - pignoramento immobiliare a favore di B. Genova per un credito di Euro 77.777,86 oltre a interessi .

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale: **Euro 13.800,00** (tredicimilaottocento), come dettagliatamente calcolato al successivo punto 6.

4.4 Altri oneri. L'amministratore pro tempore del condominio di Via Canevari 46 e 46 E intervenuto nella procedura, Dott. Serafino Iacona, (tel. 010 2477399, mail gestione@iaconagest.it), ha comunicato il 12/1/2017 che il debito relativo all'unità immobiliare nei confronti del condominio ammonta per il 2015a Euro 704,91 e per il 2016 ad Euro 846,04 (preventivo), **totale Euro 1.550,95** (millecinquecentocinquanta/95) su un debito complessivo di Euro 7.279,37, e che le spese annue relative all'immobile ammontano ad Euro 846,04 come da rendiconto (allegato M).

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietà e titoli di provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento risultanti dalle certificazioni ipocatastali.

Alla signora _____ l'immobile pervenne per acquisto fattone in data 21/3/2002 dalla società _____ con sede in Genova, con atto a rogito Notaio G. Grilli rep. 16406 trascritto in Genova in data 22/3/2002, R.P. n. 7616 (allegato A).

La società _____ aveva acquistato l'immobile in data 24/3/1995 con atto a rogito Notaio E. Clavarino rep. 52721 (allegato B) trascritto in Genova in data 21/4/1995 R.P. n. 6659 dal signor _____, che aveva acquistato l'immobile in data 20/12/1980 (atto allegato alla lettera C), antecedente al ventennio anteriore al presente procedimento.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA.

Pratiche edilizie.

Presso il Comune di Genova non esiste un progetto di costruzione dell'edificio. Sono state richieste ed esaminate le seguenti pratiche dalla sottoscritta individuate nell'archivio del Servizio Edilizia Privata

del Comune di Genova.

- DIA 1921/2000 06/04/2000 per realizzazione scala di accesso al locale caldaia – la pratica è risultata non disponibile ma non può riguardare l'immobile di cui è causa: è stata richiesta prima del sopralluogo, quando non era noto che non esiste caldaia;
- Domandina 537/1993 del 3/5/1993 per mantenimento di frazionamento ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85; questa pratica è stata archiviata in data 17/4/200 perché "improcedibile" in quanto l'immobile non risultava nei fatti frazionato; negli elaborati grafici non sono rappresentati il soppalco parziale sul locale deposito e la relativa scala di accesso.
- Comunicazione n.12335 del 24/1/1986 ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 per opere interne: "chiusura di una porta di accesso al servizio preesistente e riapertura della stessa dal lato già preesistente";
- Comunicazione n. 12318 /86 del 9/9/86 ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 Art. 26 n. 12318 /86 per opere interne non meglio precisate.

Le pratiche visionate sono allegate alla lettera N.

Planimetria catastale antecedente (allegato O). L'unica planimetria catastale disponibile presso l'Ufficio Territorio (Agenzia delle Entrate) antecedente a quella attuale 1993 è stata presentata il 15/1/1960; **non vi compare il volume dell'attuale antibagno e bagno destinato al pubblico**; non è segnato il soppalco sul locale deposito e l'accesso a detto locale deposito avveniva attraverso l'attuale antibagno privato. La planimetria dell'impianto catastale del 1939 non è archiviata.

Conclusioni: il corpo principale dell'edificio sicuramente è stato edificato antecedentemente al 1942, tuttavia la proprietà comprende anche alcuni corpi ad un solo piano di cui non si ha data certa. Stando alle risultanze catastali, il volume del bagno e dell'antibagno accessibili dalla prima sala è stato costruito fra il 1960 e il 1993, e così pure il soppalco, ma dalle ricerche effettuate non sono state individuate pratiche edilizie che ne autorizzassero l'edificazione.

Poiché l'edificio non ricade in area soggetta a vincoli, è consentita per l'aggiudicatario dell'immobile la regolarizzazione ai sensi dell'art. 32 comma 25 del D.L. 269/03 per opere realizzate entro il 31/3/2003, da richiedersi entro 120 giorni dal decreto di trasferimento dell'immobile, regolarizzazione che comporta il versamento di sanzioni e contributi concessori nella misura minima di 207,90 €/mq (tab. C D.L. 269/03= 189,00 €/m incrementata del 10% art.1 L.R. n.5 29/3/2004), tuttavia l'edificazione del

volume insiste sul mappale n. 539, di diversa proprietà, il che comporta il raggiungimento di un accordo di incerto buon fine e di costo non quantificabile. Ai fini della stima si valuta perciò un onere forfetario di **€ 7.000,00** per l'acquisto dell'area, trasferimento della proprietà, trascrizione, variazione della mappa catastale da sommare all'importo di **Euro 4.700,50** comprendente € 1.143,00 oblazione, € 2.324,00 costo di costruzione (tab. D.G.C. 15/12/2016 211,27 €/mq aumentato del 100% ai sensi art. 2 L.R. n.5 29/3/2004), € 890,00 per pratica edilizia e regolarizzazione catastale, € 343,50 diritti di segreteria Comune di Genova.

La regolarizzazione del soppalco può essere fatta nell'ambito della stessa pratica, con un'oblazione di **€ 2.100,00** € (tab. C allegata al D.L. 269/03).

Costo totale per la regolarizzazione edilizia e catastale: **Euro 13.800,00 (tredicimilaottocento).**

Agibilità. Presso il Comune di Genova non risulta rilasciata autorizzazione all'agibilità; nell'atto di acquisto a favore dell'esecutata viene specificato che l'immobile "è in possesso di tutti i requisiti per poter essere dichiarato agibile" tuttavia l'immobile, almeno in parte, non sembra essere regolare, e quindi agibile.

7. INDAGINE URBANISTICA. Il fabbricato ricade in zona AC-US (Ambito di Conservazione dell'impianto urbano storico) del P.U.C. vigente. Nella cartografia del livello puntuale del P.U.C. l'edificio è perimetrato in "Ambito del paesaggio urbano strutturato antico".

Nella cartografia del Piano Comunale di Emergenza "Aree a pericolosità idraulica – Carta delle fasce di inondabilità" aggiornata al 10/9/2015 il tratto di Via Canevari antistante l'edificio ricade in zona P3 Elevata pericolosità; l'edificio è perimetrato all'interno delle "Aree interessate da inondazione ottobre-novembre 2014" (allegato P).

8. VINCOLI.

Il fabbricato in oggetto NON risulta sottoposto alla tutela prevista dal D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 parte II (vincolo monumentale, di cui alla precedente L. 1089/39) né alla tutela prevista dal titolo III (vincolo paesaggistico).

9. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

9.1 Criteri di stima. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: sulla base di una ricerca di mercato la sottoscritta ha individuato come più probabile valore unitario di mercato 1.200,00 €/mq, sul quale operare un abbattimento per caratteristiche estrinseche (alluvionabilità) e intrinseche (stato di manutenzione, due sale senza finestre, assenza di impianto di riscaldamento, impianto elettrico non certificato) valutato nella misura del 30%: € 1.200,00/mq – 30% = €/mq 840,00 .

La sottoscritta ha inoltre consultato i valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per la tipologia negozi della microzona 56 (Via canevari, Borgo Incrociati, corso Monte Grappa) nel primo semestre 2016 espongono un valore minimo di 1.050,00 €/mq ed un valore massimo 2.300,00 €/mq.

9.2 Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo:

mq 98 x €/mq 840,00 = € 82.320,00 (ottantadue milatrecentoventi).

Detrazione per la regolarizzazione edilizia e catastale di cui al punto 6: € 13.800,00

€ 82.320,00– 13.800,00 = € 68.520,00.

Detrazione dei debiti nei confronti del condominio relativi agli ultimi due anni:

€ 68.520,00- € 1.550,95 = € 66.969,05 (sessantaseimilanovecentosessantanove/05).

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, considerate le incognite relative alla regolarizzazione e le difficoltà di transazione nel mercato attuale, il prezzo così determinato viene ridotto di una percentuale del 10%:

€ 66.969,05 – 10% = € 60.272,45 da arrotondare in **Euro 60.000,00 (sessantamila) prezzo base**

per la vendita all'asta della proprietà dell'immobile commerciale sito in Genova, Via Canevari civ. 178 R.

La vendita dell'immobile è soggetta ad imposta di registro 9%, essendo la proprietà in capo a soggetto privato.

10. DIVISIONE IN LOTTI

Il bene non è divisibile in natura.

11. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

- In data 12/03/2014 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito;
- In data 13/3/2014 verificava indirizzo di residenza dell'esecutata presso gli uffici anagrafici del Comune di Genova;
- In data 24/3/2014 prelevava la planimetria catastale e richiedeva 2 pratiche edilizie presso l'ufficio Visure del Comune di Genova;
- che in data 25/3/2014 effettuava accesso all'immobile pignorato alla presenza dell'esecutata, la quale comunicava di essersi rivolta all'Avv. Simona Rossi per raggiungere un accordo stragiudiziale;
- che, a seguito di contatti telefonici e via mail con l'Avv. Rossi e con l'avv. Coscia, in data 26/3/2014 inviava una seconda lettera raccomandata all'esecutata fissando il sopralluogo per il giorno martedì 8 aprile, e avvisavo l'avv. Piana;
- che in data 8/4/2014, non essendo le parti giunte ad un accordo, effettuava il sopralluogo alla presenza dell'esecutata e dell'Arch. Lelli, ausiliario per la redazione della certificazione energetica;
- che in data 17/4 l'Ufficio Visure del Comune rendeva disponibile il progetto D 537/1993 che risultava archiviata come "improcedibile";
- in data 23/4/2014 effettuava ricerca e richiedeva all'Ufficio Visure due pratiche edilizie antecedenti;
- in data 25/4/2014 depositava istanza di proroga per poter prendere visione dei progetti richiesti;
- che in data 9/5/2014 il G.E. concedeva proroga fino al 15 giugno;
- in data 30 aprile, 5, 9, 16 e 20 maggio contattava l'Amministratore del Condominio Dott. Iacona richiedendo il regolamento di condominio, chiarimenti sulle aree esterne di natura condominiale, e il debito degli ultimi due esercizi a carico dell'esecutata;
- in data 20/5/2014 effettuava la visura delle pratiche 992/24/1/1986 e 19485 del 9/9/1986 presso l'ufficio Visura Progetti;
- in data 21/5/2014 conferiva con lo studio del Notaio Clavarino richiedendo atto antecedente, avendo riscontrato incongruenze circa la definizione dell'area pertinenziale alla proprietà;

- in data 29/5/2014 effettuava visura presso la Conservatoria dei Registri per il periodo dal 10/9/2013 al 29/5/2014;
- in data 5/6 la debitrice ha presentato domanda di conversione del pignoramento e che nel corso dell'udienza del 11/6 il G. E. è stata disposta la sospensione delle operazioni peritali, notificata in data 12/6;
- in data 10/2/2016 il G.E. ha dichiarato la parte eseguita decaduta dalla conversione del pignoramento e ha disposto la ripresa delle operazioni peritali;
- in data 4/5/2016 la sottoscritta depositava istanza di chiarimento circa l'opportunità di proseguire le operazioni peritali in quanto la Parte precedente non aveva saldato la fattura liquidata dal G.E. in data 2/7/2014; nelle successive udienze il G.E. chiedeva chiarimenti e dettaglio dell'importo sul libretto della procedura e in data 21/9/2016 del disponeva che la somma di 2.000,00 fosse messa a disposizione della sottoscritta CTU;
- a seguito dei contatti presi con e della presentazione dei documenti richiesti dall'istituto bancario, in data 8/12/2016 la sottoscritta riceveva l'accredito di Euro 1.586,43, come richiesto, di cui Euro 243,48 di ritenuta di acconto che versava in data 30/12/2016 a nome del Condominio, **senza quindi ritirare l'intera cifra messa a disposizione dal Giudice dell'Esecuzione** nel dubbio che le mutate disposizioni per la liquidazione non le dessero diritto ad ulteriori compensi prima della vendita dell'immobile;
- nell'ultima decade di dicembre e nella prima di gennaio contattava e sollecitava ripetutamente lo studio dell'Amministratore che inviava i dati richiesti in data 12/1/2017;
- in data 12/1/2017 la sottoscritta effettuava visura per verificare eventuali trascrizioni successive alla data del pignoramento.

La sottoscritta ha esposto quanto sopra in risposta ai quesiti posti e, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio in fede si firma

Genova, 12 gennaio 2017



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- A) Atto a rogito Notaio Giulio Grilli del 21/3/2002, rep.16406 a favore dell'esecutata;
- B) Atto di provenienza a rogito Notaio Emanuele Clavarino in data 24/3/1995, rep. n. 52721;
- C) Atto a rogito Notaio Giuseppe Moro del 20/12/1980, rep. 99775;
- D) Regolamento di condominio e planimetria aree condominiali;
- E) Visura storica catastale;
- F) Planimetria catastale;
- G) Visura particella catastale 607;
- H) Estratto mappa catastale;
- I) Certificazione energetica;
- L) Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei punti di vista;
- M) Debiti nei confronti del condominio;
- N) Pratiche edilizie;
- O) Planimetria catastale antecedente (15/1/1960);
- P) Piano di Emergenza Comune di Genova – stralcio cartografia aree inondabili;
- Q) Localizzazione schematica della parte di immobile edificata sul mappale 539.