

Procedura n° 886/18

R.G. Esecuzioni

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore Dott.ssa Zampieri

Procedura promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Avv. Stefano Bazzani

contro

Avv. Vincenzo Iuppa

-----  
RELAZIONE DEL PERITO  
-----

Il sottoscritto Geom. Piero Mattei, con studio in Genova, Via Talamone 12/22, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 3089, nominato perito esperto nella procedura in epigrafe, il giorno 18 gennaio 2018 e prestava giuramento presso la Cancelleria, e gli affidava l'incarico di perito.

Premesso:

- di aver effettuato visura del progetto originario, delle domande di condono depositate e del decreto di agibilità riferiti al fabbricato e conservati presso l'Ufficio Edilizia Privata Comune di Genova in data 18 gennaio 2018 e di aver estratto copia della documentazione descritta nel prosieguo;
- di aver effettuato visura aggiornata dei dati catastali e della planimetria in data 18 gennaio 2018;
- di aver effettuato ispezione ipotecaria aggiornata in data 18 gennaio 2018;



- di aver inviato comunicazione di avvio dell'attività peritale all'esecutato a mezzo raccomandata A.R. in data 16 febbraio 2018 e di riaverla consegnata con l'indicazione "per compiuta giacenza";
- di aver preso contatto con l'agente immobiliare che stava curando la vendita dell'immobile oggetto della presente relazione di stima per conto dell'Esecutato in data 23 febbraio 2018 a mezzo telefono, di aver sollecitato un contatto con l'Esecutato per poter prendere visione dell'immobile dopo pochi giorni essendo il bene pignorato libero e chiuso;
- di essere stato contattato dall'Avv. Vincenzo Iuppa, in qualità di legale della ..... da cui si apprendeva che l'immobile era locato e che era in corso un procedimento presso il Tribunale di Genova (R.G. 15161/17) e veniva fornito il nominativo dell'affittuario e relativo domicilio per prendere contatto, nel contempo a mezzo email l'Avv. Iuppa forniva allo scrivente copia del contratto di locazione e l'avvenuta registrazione di quest'ultimo presso l'Agenzia delle Entrate (v. allegato H);
- di aver inviato all'affittuario raccomandata A.R. in data 22 marzo 2018 e di riaverla consegnata in data 26 marzo 2018 con l'indicazione "destinatario trasferito";
- di aver effettuato il controllo dell'effettiva residenza dell'affittuario presso l'anagrafe comunale in data 18 aprile 2018;
- di aver presentato istanza di nomina di custode del bene e di accesso con fabbro presso l'immobile e di essere stato autorizzato dalla S.V. in data 6 aprile 2018;
- di aver effettuato accesso all'immobile unitamente a funzionaria della SO.VE.MO. S.r.l. ed all'Avv. Vincenzo Iuppa in data 14 maggio 2018;



- di aver richiesto copia dell'Attestato di Prestazione Energetica depositato presso IRE Liguria S.p.A. essendo il contratto di affitto stipulato nell'anno 2016 ed essendo prevista la redazione dell'A.P.E. secondo la vigente normativa e di aver ricevuto risposta che non vi erano A.P.E. depositati relativi all'immobile in data 1 giugno 2018 (v. allegato I);

- di aver richiesto all'amministrazione condominiale a mezzo email la situazione contabile dell'esecutata in data 29 maggio 2018 e di aver ricevuto quanto richiesto in medesima data.

così risponde per capitoli:

#### **A) Completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C.**

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente può confermare che la stessa è completa ed esaustiva.

#### **B) Oggetto di stima**

Oggetto della presente relazione di stima è:

- un locale commerciale posto al primo piano sottostrada del condominio di Via Assarotti civico 46 e contraddistinto con i civici 86, 88 e 90 rossi.

#### **B/1) Composizione ed identificazione dell'appartamento**

L'unità immobiliare è composta da una serie di locali comunicanti tra loro mediante aperture nelle pareti divisorie (in totale 7) oltre ad un locale ad uso spogliatoio e ad un servizio igienico e relativo antibagno, oltre ad un cortile carrabile di proprietà affaccianti direttamente sulla via pubblica.

- **Confini**

L'immobile confina a nord-est con pareti divisorie con altre due unità urbane facenti sempre parte del medesimo edificio e con pareti perimetrali verso il cavedio



Procedura n° 886/18

R.G. Esecuzioni

condominiale, ad sud-est con pareti perimetrali verso Via Assarotti, a sud-ovest con pareti perimetrali sul cortile di proprietà e distacco verso il civico 44 di Via Assarotti, a nord-ovest con pareti perimetrali verso muraglione di sostegno del condominio soprastante civico 9 di Corso Solferino, sopra con unità immobiliare facente parte del medesimo condominio, sotto con il sedime dell'edificio.

• **Dati catastali**

L'immobile risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali come segue:

- sezione GEA, foglio 103, mappali 36 e 36, subalterni 1 e 23, categoria C/1, classe 7, consistenza 172,00 mq, superficie catastale 186 mq, rendita € 5.143,29 (v. allegato A);

• ditta:

- \_\_\_\_\_ I. con sede in Genova, C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1.

• **Provenienze**

L'immobile risulta essere di proprietà della \_\_\_\_\_ I. a seguito di atto a rogito Dott. Ugo Bechini datato 3 maggio 2005, repertorio n° \_\_\_\_\_ (v. allegato G).

Provenienza rogito a firma Dott. Ugo Bachini rep. N° \_\_\_\_\_ in data 30 marzo 2000, registrato in data 14 aprile 2000 al n° \_\_\_\_\_ serie 1V, trascritto in data 20 aprile 2000 ai numeri \_\_\_\_\_.

**B/2) Descrizione del contesto, del fabbricato e dei beni oggetti di stima**

L'edificio di cui l'immobile della presente relazione è parte integrante è un fabbricato destinato da terra a tetto a civili abitazioni/uffici privati/studi ed attività commerciali poste al piano terreno.

L'edificio è stato costruito sulla base del progetto prot. N° 62/1861, non è



Procedura n° 886/18

R.G. Esecuzioni

stato reperito alcun certificato di abitabilità/agibilità poiché l'edificio è stato costruito prima dell'entrata in vigore della relativa normativa nazionale (anno 1932).

Il fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica con pianta regolare, pareti portanti in muratura piena, solai in legno e/o in cemento armato.

Il vano scale è posto al centro dell'edificio e collega tutte le unità immobiliari che lo compongono ad eccezione di quelle commerciali poste al piano terreno e sottostrada. La pavimentazione dell'androne, dei pianerottoli delle scale e le pedate e le alzate delle rampe sono costituiti da lastre di marmo, pareti con finitura in pietra naturale e tinteggiate. L'edificio è dotato di ascensore ad uso delle unità immobiliari ad esclusione di quelle commerciali.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si presenta precario stato di manutenzione poiché erano in essere lavori di ristrutturazione per la realizzazione di un supermercato che si sono interrotte lasciando il negozio incompleto e privo di parte degli impianti, parzialmente arredato e rifinito.

Per la realizzazione degli interventi sopra indicati è stata predisposta Comunicazione di Avvio Attività (art. 21 punto 2 lettera C della Legge Regionale 16/08) presentata in data 12 marzo 2010 e protocollo n°            a firma dell'Arch. Roberto Biancardi di Torino (v. allegato F).

Il progetto la modifica e/o l'apertura di varchi di collegamento tra i vari ambienti e la demolizione di piccole porzioni di pareti divisorie interne (v. allegato F).

Gli infissi sono del tipo in alluminio con vetro camera, le finestre sono dotate di cancellate metalliche in ferro battuto, le porte d'ingresso sono dotate di serrande metalliche di chiusura, i pavimenti sono tutti in ceramica color crema, le pareti risultano tinteggiate come i soffitti, il bagno e l'antibagno sono completi, a soffitto sono presenti le canalizzazioni per la climatizzazione degli ambienti e quelle per il



passaggio degli impianti elettrici e dati, nel cortile di pertinenza esclusiva sono presenti le macchine di climatizzazione ed i compressori per il funzionamento dei banchi frigo, nei locali interni sono presenti alcuni arredi e suppellettili, non è chiaro se l'impianto elettrico sia a norma e se sia funzionante per mancanza di una fornitura elettrica.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler dedicato.

La porta d'ingresso è del tipo scorrevole automatizzata con fotocellula.

### **B/3) Stato di possesso**

L'unità immobiliare in forza della citata denuncia di successione risulta essere di proprietà della \_\_\_\_\_.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava inutilizzata.

### **B/4) Formalità, vincoli ed oneri**

Dall'ispezione ordinaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova (v. allegato C), risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 23/08/1995 - Registro Particolare  
Registro Generale ' Pubbico ufficiale ANSELMI

LORENZO Repertorio del 01/08/1995 ATTO TRA VIVI -  
COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 23/08/1995 - Registro Particolare  
Registro Generale 20688 Pubbico ufficiale ANSELMI

LORENZO Repertorio 1 del 01/08/1995 ATTO TRA VIVI -  
COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 20/04/2000 - Registro Particolare  
Registro Generale Pubbico ufficiale BECHINI UGO

Repertorio del 30/03/2000 ATTO TRA VIVI -



Procedura n° 886/18

R.G. Esecuzioni

COMPRAVENDITA Presenza graffati

• TRASCRIZIONE del 16/05/2005 - Registro Particolare

1 2 Registro Generale 7 Pubblico ufficiale BECHINI UGO

Repertorio del 03/05/2005 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA Presenza graffati

• ISCRIZIONE del 16/05/2005 - Registro Particolare

Registro Generale Pubblico ufficiale BECHINI UGO

Repertorio del 03/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Presenza

graffati

• TRASCRIZIONE del 24/11/2017 - Registro Particolare

Registro Generale Pubblico ufficiale CORTE

D'APPELLO GENOVA - UNEP Repertorio del 03/11/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI Presenza graffati

**B/5) Regolarità edilizia ed urbanistica**

L'attuale distribuzione interna dell'immobile risulta essere difforme alla planimetria presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali della Provincia di Genova per l'assenza di alcune pareti divisorie interne come previsto nella già citata pratica comunale.

Si presuppone che la pratica comunale non sia stata conclusa entro i termini di Legge pertanto la situazione urbanistica è difforme dallo stato di fatto dell'immobile.

Per tale motivo sarà necessario provvedere alla redazione di una

Segnalazione Certificata di Inizio Attività per opere completamente eseguite





Procedura n° 886/18

R.G. Esecuzioni

andando a pagare un'ammenda pari ad € 1.000,00 per regolarizzare urbanisticamente l'immobile, inoltre si dovrà provvedere alla presentazione di opportuna pratica catastale di aggiornamento della planimetria con il pagamento dell'ammenda di € 150,00 per tardata comunicazione essendo passati meno di 10 anni dalla loro realizzazione.

Il costo tecnico per predisporre la documentazione sopra elencata può essere fissato in € 1.200,00.

#### **B/6) Situazione debitoria nei confronti del condominio**

All'atto della stesura della presente, sentita l'amministrazione dell'edificio, risulta un debito pari ad € 1.295,00.

#### **C) Stima sommaria**

##### **Negozi:**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, dello stato di manutenzione, si ritiene di mettere a calcolo il seguente valore basato sulle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2017, semestre 2 (v. allegato D):

- Provincia: **GENOVA**
- Comune: **GENOVA**
- Fascia/zona: **Semicentrale/MANIN-S.NICOLA-CASTELLETTO UA.A (V.ASSAROTTI-C.SO FIRENZE-V.D.CHIODO-SPIANATA CASTELLETTO)**
- Codice zona: **C13**
- Microzona: **46**
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
- Destinazione: **Residenziale**

186,00 m<sup>2</sup> X € 1.050,00 = € 195.300,00





Procedura n° 886/18

R.G. Esecuzioni

Per quanto sopra lo scrivente ritiene, che il più probabile valore di mercato può essere fissato in € 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00).

\* \* \*

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per quant'altro necessario e/o richiesto.

Genova, 6 giugno 2018

Il Perito  
Geom. Piero Mattei  
N° 3089  
C.O.G. PROVINCIALE GENOVA

Allegati:

- allegato A – Planimetria e visura catastale;
- allegato B – Documentazione fotografica;
- allegato C – Ispezione ipotecaria;
- allegato D – Estratto cartografico O.M.I.;
- allegato E – Attestato di Prestazione Energetica;
- allegato F – Pratica edilizia;
- allegato G – Atto di acquisto;
- allegato H – Contratto di locazione e registrazione;
- allegato I – Risposta da parte di IRE Liguria.



