

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Signor G.E. Dott. DANIELE BIANCHI

NELLA PROCEDURA N° R.G.E. 252/2018 PROMOSSA DA:

U.B.I. SPA

Avv.to Andrea Rivellini

Per la quota di 1/1 di proprietà

Contro

Sig. ██████████

Sig.ra ██████████

Immobili oggetto di pignoramento immobiliare:

Appartamento VIA BARLETTI 35/4- CASARZA LIGURE - GENOVA

N.2 BOX PERTINENZIALI IN VIA BARLETTI C/O CIV.35

N.1 AREA URBANA IN VIA BARLETTI C/O CIV.35

\*\*\*\*\*

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, è stato nominato dalla S.V. Ill. mo Esperto per la stima nella procedura di cui sopra ed ha prestato giuramento in cancelleria in data 11 LUGLIO 2018 (vedere all. A.)

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;



Tra la documentazione depositata vi era la relazione notarile e la nota di trascrizione del pignoramento (vedere allegato B).

a.1) provveda quindi alla determinazione del valore di mercato 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 ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

In data 11.07.2018, lo scrivente iniziava lettera all'esecutato tramite posta raccomandata e mail PEC al legale del creditore procedente e intervenuto (vedere allegato "C").

In data 14.07.2018, ore 8.43, si effettuava l'accesso (vedere allegato "D") e si scattavano diverse fotografie (vedere allegato "E").

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale,

Applicando il D.P.R. 138/1998 i mq risultano essere 126 per l'appartamento, 17 mq per il primo box, 17 mq per il secondo box e 42 mq per l'area scoperta.

del valore per metro quadro 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 le eventuali spese condominiali insolute.

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 **(vedere allegato "F")**.

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, 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 lordo

$r$  = saggio di capitalizzazione

Il più probabile saggio di capitalizzazione, calcolato in via analitica, partendo da un saggio medio ordinario per il mercato di riferimento e stato calcolato applicando le opportune aggiunte e detrazioni (**vedere allegato "G"**).

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 come riportato nel Prezziario Regionale delle Opere Edili edito dalla Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria in vigore già comprensivo delle spese generali di impresa pari al 15% e degli utili pari al 10%. Il costo di riproduzione deprezzato è 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 ed incidenza area (**vedere allegato "H"**).



I tre procedimenti di stima hanno portato alla determinazione di altrettanti più probabili valori di mercato. Alla media corrispondente al più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene congruo applicare **per "incentivo d'asta"** sia 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 e sia per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, costi per regolarizzazione comunale e catastale e non essendoci un Amm.re di condominio non è possibile capire se vi siano spese insolute e pertanto prudenzialmente si applica un incentivo asta che tiene conto di quanto sopra indicato pari al 20% avremo pertanto il Valore di mercato dei seguenti beni pignorati:

- **APPARTAMENTO + BOX PERTINENZIALE SUB 3 + BOX PERTINENZIALE SUB 2 + AREA SCOPERTA - pari a 222.116,11 euro (vedere allegato "I") importo come prezzo base la raccolta delle offerte.**

*In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e*



*motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se  
emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;*

*I valori dell'OMI sono quelli di cui all'allegato  
(vedere allegato "L") ma per l'andamento attuale del  
mercato immobiliare in zona si sono considerati i valori  
minimi.*

*b) faccia constare nella sua relazione, previa*

*suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

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

*A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire  
direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso  
al creditore procedente, i documenti mancanti che si  
profilino necessari o utili per l'espletamento  
dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare  
riferimento all'atto di provenienza e con unica  
esclusione della relazione notarile e del certificato di  
destinazione urbanistica, unici documenti che deve  
necessariamente produrre la parte a pena di decadenza*

*Il bene immobile è un lotto unico identificato come  
segue: in Comune di Genova, facente parte del fabbricato  
distinto con il civico numero 35 di Via Barletti.*

*CONFINI*

*Appartamento mappale 954 sub.5 e 956 sub. 5*

*Sopra con la copertura, sotto appartamento interno 2 ai*



lati, appartamento interno 4, vano scale e muri perimetrali.

Box pertinenziale mappale 1175 sub.2

Ingresso su area di manovra, intercapedine e box mappale 1175 sub.3.

Box pertinenziale mappale 1175 sub.3

Ingresso su area di manovra, intercapedine, box mappale 1175 sub.2 e box mappale 1175 sub.4.

Area scoperta mappale 1176 sub.7

Mappale 1168, mappale 1176 sub.8, mappale 1176 sub.1, mappale 1176 sub. 6.

#### DATI CATASTALI

Come si evince dalla visura storica per immobile, datata 08.06.2018 l'immobile APPARTAMENTO è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casarza Ligure foglio 29, **particella 954 e 956**, sub. 5, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Sup catastale 126 mq, rendita euro 511,29 (**vedere all. "M.1"**).

Come si evince dalla visura storica per immobile, datata 08.06.2018 l'immobile BOX è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casarza Ligure foglio 29, **particella 1175**, sub. 2, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, Sup catastale 17 mq, rendita euro 111,55 (**vedere all. "M.2"**).

Come si evince dalla visura storica per immobile, datata



08.06.2018 l'immobile BOX è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casarza Ligure foglio 29, **particella 1175**, sub. 3, cat. C/6, classe 2, consistenza 15 mq, Sup catastale 17 mq, rendita euro 111,55 (**vedere all. "M.3"**).

Come si evince dalla visura storica per immobile, datata 08.06.2018 l'immobile AREA SCOPERTA è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casarza Ligure foglio 29, **particella 1176**, sub. 7, cat. AREA URBANA, 42 mq, (**vedere all. "M.4"**).

**2. una sommaria descrizione del bene;**

L'appartamento, è in normale stato di conservazione, necessita di regolarizzazione comunale e catastale, ed è composto da: ingresso - soggiorno - angolo cottura con balcone, bagno, camera e attraverso scaletta a chiocciola nel sottotetto vi è un bagno e tre locali. (**vedere all. "N.1"**).

I due box sono in normale stato di conservazione, necessitano di regolarizzazione comunale e catastale e di opere di completamento sulla copertura. (**vedere all. "N.2-3"**).

L'area scoperta necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria. (**vedere all. "N.4"**).

**3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà**





*negli ultimi vent'anni;*

*Il bene secondo la relazione notarile è di proprietà  
100% del Sig. ██████████ (vedere allegato "B").*

*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  
o comunque con data certa anteriore;*

*Il bene risulta essere in possesso dello stesso  
esecutato*

*5. 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;*

*riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese  
fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese  
straordinarie già deliberate anche se il relativo debito  
non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali  
non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della  
perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari  
relativi al bene pignorato.*

*Dovranno essere indicati:*

*- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se*



la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed  
altre trascrizioni;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tale fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificarsi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudiziali

Vedere allegato B

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza



con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Non è stato trovato alcun certificato di agibilità.

La planimetrie catastali presentano delle difformità indicate in tinta rossa sulle medesime planimetrie



(vedere all. "O.1-2-3"). Presso il Comune di Casarza Ligure a seguito della richiesta degli ultimi progetti approvati e agibilità allo scrivente è stata consegnata la documentazione di cui **all'allegato "P"**.

I termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti gli uffici competenti per legge le subordinano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio pertanto soggetto a possibili modificazioni e variazioni. Alla luce di quanto sopra esposto il costo di regolarizzazione è stato già inserito nel ribasso d'asta del 20%.

Appena il Notaio lo invierà si allegherà per completezza copia dell'atto di provenienza richiesto in data 12.7.2018 (vedere allegato "Q")

**8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica**

Appena il tecnico redattore lo avrà redatto si allegherà l'attestazione di prestazione energetica il cui originale verrà depositato nella copia cartacea di cortesia in cancelleria

**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.

Non si tratta di quota indivisa.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., (prevista per il 10.7.2018 ore 10) l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Il sottoscritto ha inviato copia conforme all'originale della presente relazione a mezzo raccomandata (vedere allegato "S").

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 18 luglio 2018.

Il Perito

Geom. Benfante Marcello

