Ist. n. 4 dep. 11/04/2018

R.G.E
789/2017
UDIENZA:
17/07/2018
ORE: 09.00

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'ill.mo Signor G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

NELLA PROCEDURA N° R.G.E. 789/2017 PROMOSSA DA:

ISP OBG SRL

SANPAOLO GROUP SERVICES Società Consortile per Azioni

Avv.to Giovanni Battista Balbi

Per la quota di 1/1 di proprietà

Contro

Immobile oggetto di pignoramento immobiliare:

Appartamento Via Mario Piana 5/10 - GENOVA

*****

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 22 MARZO 2018 **(vedere allegato 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;***

Nella documentazione depositata vi era la relazione

COPIA DI CORTESIA

Firmato Da: BENFANTE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cdf065dae6125557d106edc413ea1d7

notarile (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 22.03.2018, lo scrivente iniziava lettera all'esecutato tramite posta raccomandata e mail PEC al legale del creditore procedente (vedere allegato "C").

In data 27 marzo 2018 effettuavo un accesso in loco e lasciavo lettera in cassetta (vedere allegato "D"). In data 06 aprile alle ore 12:52, si effettuava l'accesso e si scattavano diverse fotografie (vedere allegato "E"-E.1).

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 scaturiscono mq 65,00 per l'appartamento oggetto di stima.

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

Firmato Da: BENFANTE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cdf065dae6126557d106edc413ea1d7

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,

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:

Firmato Da: BENFANTE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cdf065dae6126557d106edc413ea1d7

Vm = R/r dove,

Vm= 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

Firmato Da: BENFANTE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cdf065dae6126557d106edc413ea1d7

valore di mercato il sottoscritto ritiene congruo applicare **per "incentivo d'asta"** e 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, assenza della garanzia per vizi del bene venduto, costi per eventuale regolarizzazione comunale e catastale) con un abbattimento al valore di mercato pari ad un 15%, avremo pertanto Valore di mercato del bene pignorato **euro 71.876,22 (vedere allegato "I")** a cui va detratto ancora importo delle spese condominiali insolute degli ultimi due anni secondo quanto indicato dall'Ammre (3.114,91 + 560,00 + 1,686,58 + 299,20) = 5.660,69 (vedere allegato "L") pertanto **per la raccolta delle offerte l' importo come prezzo base** (vendita senza incanto) secondo le leggi n. 80 del 14.05.2005, n. 263 del 28.12.2005 e s.m.i. **risulterà pari a euro 66.215,53**

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

Firmato Da: BENFANTE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cdf065dae6126557d106edc413ea1d7

emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

I valori dell'OMI sono quelli di cui all'allegato **(vedere allegato "M")** ma per lo stato di manutenzione condominiale nonché la dotazione di un buon ascensore si ritiene di assumere un valore base pari a circa 1300 euro a mq.

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 5 di Via Mario Piana 4° piano interno 10 **(vedere allegato "N")**.

CONFINI

Sopra appartamento interno 12, sotto appartamento

Firmato Da: BENFANTE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cdf065dae6126557d106edc413ea1d7

interno 8 ai lati, muri divisori interno 9 e vano scala e muri perimetrali

DATI CATASTALI

Come si evince dalla Relazione notarile l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova COR, foglio 79, **particella 124**, sub. 11, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, **Sup catastale 65 mq**, rendita euro 348,61 **(vedere all. "B").**

2. una sommaria descrizione del bene;

L'appartamento, dotato di riscaldamento autonomo e ascensore necessita di un minimo di ristrutturazione e di inserimento di 2 porte interne per adeguarlo alla planimetria catastale.

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% **(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 al momento del sopralluogo risulta

Firmato Da: BENFANTE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cdf065dae6126557d106edc413ea1d7

(vedere allegato "E.1").

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;

Non è presente vincolo 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*

Firmato Da: BENFANTE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cdf065dae6126557d106edc413ea1d7

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 verifichi 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

Firmato Da: BENFANTE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cdf065dae6126557d106edc413ea1d7

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

Immobile costruito ante 1967, non è stato trovato alcun certificato di agibilità.

La planimetria catastale presenta delle difformità indicate in tinta rossa sulla medesima planimetria (vedere all. "O"). Presso il Comune di Genova da ricerca presso archivio informatizzato non risulta alcun progetto.

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

Si allega l'attestazione di prestazione energetica

Firmato Da: BENFANTE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cdf065dae6126557d106edc413aa1d7

il cui originale è depositato nella copia cartacea di cortesia in cancelleria (vedere all. "P").

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 "Q").

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 10 APRILE 2018.

Firmato Da: BENFANTE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cdf065dae6126557d106edc413ea1d7

Il Perito

Geom. Benfante Marcello

Firmato Da: BENFANTE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1cdf065dae6126557d106edc413ea1d7