

175/2016
UDIENZA:
10/07/2018
ORE: 10.00

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'ill.mo Signor G.E. Dott. ROBERTO BONINO

NELLA PROCEDURA N° R.G.E. 175/2016 PROMOSSA DA:

B.R.E. spa

Avv.ti Lavatelli Ernesto-Corradi Vittorio

Per la quota di 1/1 di proprietà

Contro

Sig. [REDACTED]

Sig. [REDACTED]

Immobile oggetto di pignoramento immobiliare:

Appartamento Piazza De Franchi 8 int. A - 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 15 FEBBRAIO 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



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 15.02.2018, lo scrivente iniziava lettera all'esecutato tramite posta raccomandata e mail PEC al legale del creditore procedente e intervenuto (vedere allegato "C"). Dopo aver richiesto i certificati di residenza dei due proprietari (vedere allegato "D") si è effettuata una ulteriore raccomandata al Sig. [REDACTED] (vedere allegato "D.1" e in data 22.12.2016, ore 9.30, si effettuava l'accesso 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 scaturiscono mq 33,00 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 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:

$V_m = R/r$ 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" 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 20%, avremo pertanto Valore di mercato del bene pignorato euro 31.571,17 (vedere allegato "I") a cui va detratto ancora importo delle spese condominiali insolute degli ultimi due anni che secondo quanto indicato dall'Amme ammontano a euro 6.126,08 + 350,00 euro = 6.476,08 euro (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 25.095,09 euro**

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 "M") ma per lo stato di manutenzione e
le altre caratteristiche specifiche dell'immobile
confermano un valore è decisamente inferiore.

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 8 di Piazza De Franchi
interno A (vedere allegato "N").

CONFINI

Sopra appartamento interno 5 scala destra, sotto



magazzino civico 10 rosso di Piazza De Franchi; ai lati, atrio di ingresso del caseggiato di cui è parte, muri perimetrali della casa su Vico Spinola, vano scala condominiale.

DATI CATASTALI

Come si evince dalla visura storica per immobile, datata 15.02.2018 l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova GEA, foglio 83, **particella 111**, sub. 36, cat. A/4, classe 5, consistenza 3 vani, Sup catastale 33 mq, rendita euro 185,92 (vedere all. "O").

2. una sommaria descrizione del bene;

L'appartamento, è da ristrutturare, necessita di regolarizzazione comunale e catastale, ed è composto da: bagno, angolo cottura e camera con soppalco.

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 90% del Sig. [REDACTED] e 10% del Sig. [REDACTED] (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;



Nel bene non risulta residente alcun soggetto alla data del 19.2.2018 ma al momento del sopralluogo vi era la Signora [REDACTED] con il Sig. [REDACTED]

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;

E' presente il vincolo ai sensi art. 59 e seguenti del D.lgs 22 gennaio 2004 numero 42, notificato in data 22 ottobre 1996, trascritto a Genova il 21 agosto 1997 al RPN 14539, relativo ai beni culturali e ambientali (vedere Atto di Provenienza all. "P").

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

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. "Q"). Presso il Comune di Genova ufficio



Visure è stata trovata una scheda relativa a una pratica edilizia DIA del 18.1.2005 n. 195 citata anche nell'atto di provenienza (vedere all. "R").

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%.

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

Si allega l'attestazione di prestazione energetica il cui originale viene depositato nella copia cartacea di cortesia in cancelleria (vedere all. "R.1").

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 ___ MARZO 2018.

Il Perito

Geom. Benfante Marcello

