

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. n° 23/2015

Giudice Esecutore : Dott. Rosario AMMENDOLIA

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]		Procedente
	[REDACTED]	
	Contro	
[REDACTED]	[REDACTED]	Esecutato
[REDACTED]	[REDACTED]	Esecutata
[REDACTED]	[REDACTED]	Esecutato

Oggetto: Relazione tecnico - estimativa di :

A) Piena proprietà di Appartamento: censito al Catasto Urbano del Comune di San Colombano Certenoli al foglio 31, Part. 1143, sub. 55, cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani, rendita € 247,90 [REDACTED]

B) Piena proprietà di Posto auto scoperto: censito al Catasto Urbano del Comune di San Colombano Certenoli al foglio 31, Part. 1143, sub. 61, cat. C/6, classe 1, cons. 11 mq, rendita € 23,86 [REDACTED]

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 - incarico e premesse

Lo scrivente, Geometra Ermanno Benelli, libero professionista con studio in Genova, Via G. Macaggi 21/3, iscritto all'Albo dei Geometri della

567cd0a18baa323e8d3a92dd678d8394

Provincia di Genova al n. 1690 e nello Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Esecutore, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al seguente letterale quesito:

- a) *Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. segnalando gli atti mancanti o inidonei;*
- b) *Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;*
- c) *faccia constare nella relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
 1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 2. *una sommaria descrizione del bene;*
 3. *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;*
 4. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri 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;*
 5. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa*

acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7. la formazione di eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;

d) nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria e di demolizione delle opere abusive;

e) accerti se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);

f) 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;

g) Il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell'A.P.E.;

Il perito indicherà infine, i valori minimi e massimi OMI, precisando in quale segmento tra il minimo ed il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima

L'esperto dovrà:

- *Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziale;*
- *Riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione in corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori;*
- *Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti" ...*

ed in assolvimento

di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale provvedendo al deposito telematico della stessa.

- o -

1.2 - Operazioni peritali

In primo luogo lo scrivente, assunto l'incarico, provvedeva a comunicare con raccomandata A. R., all'esecutato, nonché per conoscenza all'Avvocato del Procedente, la data di accesso, data programmata per il giorno 23/03/2016 (*vedasi in allegati*)

Preliminarmente allo accesso, attesa la mancanza, in atti, della documentazione utile ai raffronti tra gli stati di fatto e quelli Autorizzati, per le attestazioni di conformità, provvedeva a reperire:

- presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, le planimetrie e

4

gli estratti di mappa ivi custoditi; nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi, carteggio poi versato in allegati;

- presso l'Ufficio Servizio Edilizia privata del Comune di San Colombano Certenoli le Istruttorie ivi custodite, dell'immobile di cui trattasi, carteggio poi versato in allegati;

In data 23/03/16 era eseguito l'accesso presso gli immobili, dove, non avuti ostacoli, venivano eseguite le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa, ricognizioni sostanziatisi in:

- *identificazione del bene/dei beni, comprensiva dei confini ;*
- *verifica dello stato di possesso e di occupazione;*
- *riscontro delle consistenze e degli stati di fatto esistenti in loco;*
- *acquisizione delle caratteristiche e degli stati d'uso interferenti con i parametri economici .*

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi attuata, in studio, i ..."raffronti del caso "... per gli accertamenti in punto regolarità urbanistica e catastale.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato, fatto riferimento alle informative rese dalla Banca Dati quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio, OMI, erano poi definiti i *parametri economici* da utilizzarsi, nel caso di specie, per il processo estimativo.

- ° -

Capitolo Secondo: Risposte al quesito

2.1 - Sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

5

Esaminata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. si è riscontrato che relativamente agli immobili in San Colombano Certenoli, di proprietà Marre' Diego, la documentazione è risultata priva delle sole planimetrie catastali.

2.2 – Stima dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva

2.2.1 – Oggetto della Stima sommaria

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 22/01/2015 N. Rep. 578, la [redacted] nella persona dell'Avvocato [redacted] chiedeva il pignoramento immobiliare per la quota di sua competenza, (come indicato in trascrizione), sui seguenti beni immobili:

- A) Appartamento: censito al Catasto Urbano del Comune di San Colombano Certenoli al foglio 31, Part. 1143, sub. 55, cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani, rendita € 247,90
 - B) Posto auto scoperto: censito al Catasto Urbano del Comune di San Colombano Certenoli al foglio 31, Part. 1143, sub. 61, cat. C/6, classe 1, cons. 11 mq, rendita € 23,86
- di proprietà per 1/1 di [redacted]**

2.2.2 – Criteri generali e metodi di stima

Tenuto conto dello scopo della stima, ovvero vendita dello intero delle ragioni di proprietà, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire

6

la determinazione della valorizzazione delle ragioni oggetto di esecuzione, lo scrivente ha proceduto con il metodo per comparazione diretta.

Detto metodo risulta infatti il più confacente, considerato che la zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di stima è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare, interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "*per comparazione diretta*" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili, tra di loro, con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni avvenute nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, livello di piano, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura, ecc.; od estrinseca, quali pregi della ubicazione, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, presenza di rumorosità da esterni, ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei vani, forma; nonché della regolarità edilizia e catastale.

Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati, dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dell'immobile, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona, prezzo dedotto dalle più recenti trattazioni avvenute nel circondario; prezzo definito con il conforto di dati statistici dedotti dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche, quali FIAIP, Osservatorio Immobiliare, OMI, ecc.

2.2.3 – Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, dalle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dallo scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva, qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

A - IMMOBILE USO ABITAZIONE SITO IN SAN COLOMBANO

CERTENOLI – VIA AGOSTINO SORACCO - CIV. 2

A.1 - SULL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, CONFINI E DATI CATASTALI

Il bene oggetto di stima avente accesso dal civ. 2 di Via Agostino Soracco è porzione di un più ampio fabbricato costituito da tre piani fuori terra (adibiti ad uso residenziale e commerciale) ed un piano seminterrato (adibito ad autorimesse) identificato alla toponomastica del Comune di San Colombano Certenoli con il civ. 9 di Piazza Cristoforo Colombo.

8

Detto bene nel suo complesso espone le seguenti coerenze, a partire da nord , in senso orario :

- muri perimetrali su portico verso via Agostino Soracco (sub. 48);
- locale civ. 10-11 di Piazza Cristoforo Colombo (sub. 51);
- locale civ. 6 di Piazza Cristoforo Colombo (sub. 54);
- muri perimetrali su distacco (sub. 23 e sub. 1).

L'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di San Colombano Certenoli risulta censito al foglio 31, part. 1143, sub. 55, cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani, rendita € 247,90.

- * -

A.2 - SULLA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto risulta ubicato in località Calvari del Comune di San Colombano Certenoli, nelle immediate vicinanze della Strada Provinciale 225 di Val Fontanabuona, zona in cui sono presenti principalmente edifici di tipo economico-civile.

La porzione di fabbricato è ad uso abitativo, ubicato al piano terra , con accesso indipendente dalla Via Agostino Soracco, risulta costituito da: ingresso – soggiorno con posto cottura, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e loggia interna.

Le consistenze lorde dell'immobile risultano essere le seguenti:

abitazione	circa mq	61,70
loggia interna	circa mq	4,40

Pertanto, tenuto conto dei parametri del manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le consistenze di cui sopra, ragguagliate, assommano a **mq. 63,00 circa** di superficie

commerciale.

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : persiane in lega leggera, finestre in lega leggera con vetrocamera, porte interne in legno.
 - *pavimenti* : parte in ceramica, parte in legno.
 - *distribuzione locali* : razionale e disimpegnata.
 - *accessori bagni* : batteria completa con doccia.
 - *finiture pareti e soffitti* : intonaco civile e tinta;
 - *rivestimenti* : nel bagno in ceramica comune e tinta.
 - *generali* : l'impianto di riscaldamento e di fornitura dell'acqua calda è autonomo.
- Lo stato di manutenzione dell'immobile è da considerarsi normale

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

- * -

A.3 - SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame è risultata occupata dalla famiglia dell'esecutato i [REDACTED]

- * -

A.4 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO - ARTISTICO

L'immobile non espone vincoli di carattere storico-artistico, ma ricade in zona soggetta a vincolo ambientale ex legge 1497/39.

Dalle certificazioni Ipotecarie emesse dal Servizio di Pubblicità immobiliare di Chiavari emerge quanto segue:

- in data 27/11/1995 a rogito Notaio F [REDACTED] di Chiavari rep. 101326 (trascritto a Chiavari il 27/12/1995 al R.P. 7070), è stata stipulato un ATTO

10

UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO a favore del comune di San Colombano Certenoli su mappali distinti al NCT coi mappali 219 e 936 del foglio 31.

- in data 06/11/2000 a rogito Notaio [REDACTED] o di Chiavari rep. 127417 (trascritto a Chiavari il 06/12/2000 al R.P. 7169), è stata stipulata una CONVENZIONE EDILIZIA a favore del comune di San Colombano Certenoli che ha per oggetto l'intervento di ristrutturazione urbana con unità di tipo commerciale e residenziale in frazione Calvari piazza Cristoforo Colombo su terreni e fabbricati esistenti e distinti al NCT coi mappali 219 e 936 del foglio 31.
- in data 18/12/2008 a rogito Notaio [REDACTED] di Moconesi rep. 10196/4631 (trascritto a Chiavari il 24/12/2008 al R.P. 10081) è stata stipulata una COMPRAVENDITA con la quale la parte compratrice [REDACTED] ha dichiarato di conoscere ed accettare il Regolamento di Condominio del complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Rivara Carlo di Chiavari del 05/05/2005 rep. 156691 (trascritto a Chiavari il 01/06/2005 al R.P. 3738) che sono state aggiornate a seguito della realizzazione di quattro nuove unità abitative. La parte venditrice si è inoltre riservata di aggiornare / modificare / cedere le porzioni immobiliari ancora di sua proprietà e le parti comuni del complesso edilizio senza nulla dare e chiedere a chicchessia.
- Nel Certificato di Agibilità , del 20/01/2010 , è dato atto della rinuncia del dante causa al risarcimento danni a seguito di eventi alluvionali

Il tutto come da Certificazioni Ipotecarie del Servizio Pubblicità Immobiliare

di Chiavari prot. GE150136 del 2015 alle quali si rimanda per ogni migliore indicazione.

- * -

A.5 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'immobile in parola, risulta pervenuto all'esecutato in forza di Compravendita 18/12/2008 a rogito Notaio [redacted] di Moconesi rep. 10196/4631, trascritto a Chiavari il 24/12/2008 al R.P. 10081 come da allegata certificazione ipotecaria e su di esso risultano gravare le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta a Chiavari il 24/12/2008 al R.P. 1665 per un totale tra capitale e spese di € 310.000,00, gravante su beni in San Colombano Certenoli, a favore di [redacted];
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta a Chiavari il 30/01/2014 al R.P. 64 per un capitale di € 160.000,00, gravante su beni in San Colombano Certenoli, Cogorno e Borzonasca, a favore di [redacted];
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta a Chiavari il 30/12/2014 al R.P. 920 per un capitale di € 50.000,00, gravante su beni in San Colombano Certenoli e Borzonasca, a favore di [redacted].

Il tutto come da Certificazioni Ipotecarie del Servizio Pubblicità Immobiliare

12

di Chiavari prot. GE150136 del 2015 alle quali si rimanda per ogni migliore indicazione.

- * -

A.6 - SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto si è provveduto a presentare istanza al Comune di San Colombano Certenoli di Accesso agli Atti.

Presso L'ufficio Tecnico del succitato Comune è stata reperita la seguente documentazione:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 2/2001 (pratica n. 1710) del 09/01/2001 per "lavori di ricostruzione di fabbricato ad uso commerciale e residenziale in località Calvari su terreno distinto a NCT foglio 31 mappali 219 e 936";

APPROVAZIONE DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 2/2001 rilasciata in data 09/01/01 (pratica n. 1710) del 09/05/2002 per "lavori di ricostruzione di fabbricato ad uso commerciale e residenziale in località Calvari su terreno distinto a NCT foglio 31 mappali 219 e 936";

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. 9143 del 31/10/2006 per "opere di ristrutturazione con cambio d'uso parziale dei locali commerciali esistenti distinti dai civv. 7, 8, 10 e 11 di Piazza Cristoforo Colombo e realizzazione di n. 3 unità abitative";

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (pratica 3473-3800) provvedimento n. 1/2010 del 20/01/2010 *della porzione di fabbricato sottoposto a cambio d'uso, composto da cinque unità immobiliari, tra cui il civ. 2 di Via Agostino*

13

Soracco distinto al Catasto Fabbricati al foglio 31, mappale 1143 sub. 55, oggetto del presente procedimento.

Da un raffronto tra lo stato di fatto attuale e gli elaborati depositati presso il Comune di San Colombano Certenoli, ferme le indicazioni del Certificato di Agibilità è emerso non perfetta corrispondenza per quanto attiene :

- 1 - *le forometrie prospicienti il portico , forometrie che sono prive dell'indicato serramento , in planimetria catastale ; ed il graficismo è in continuità con le restanti porzioni ad uso commerciale , ovvero varco per vetrina, mentre in loco trovasi muratura.*
- 2 - *la distribuzione interna è stata modificata tra bagno e ripostiglio e nel soggiorno con posto cottura mediante lo spostamento di tramezze.*

Attesa l'esistenza di dette difformità, riconducibili presumibilmente alle opere di ristrutturazione del 2006, al fine della loro regolarizzazione, sotto il profilo amministrativo, l'Acquirente dovrà depositare in Comune, una comunicazione corredata dalla documentazione di occorrenza , sottoscritta da Tecnico abilitato, tra cui la presentazione di Variazione catastale (i cui oneri sono stati determinati al punto successivo) , istruttoria per la quale sono da prevedersi oneri per circa € 5.400,00 , accessori compresi , somma che essendo stata portata a deconto del prezzo posto a base d'asta farà carico all'Aggiudicatario.

Per ogni migliore indicazione , dato atto che quanto attiene canne di ventilazione di bagno e cucina si rimanda al Certificato di Agibilità, si rimanda alla documentazione Urbanistica ed edilizia , acquisita presso il Comune di San Colombano Certenoli.

- * -

A.7 - SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE

Al fine di verificare la regolarità catastale dell'immobile in oggetto si è provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Sezione Catasto la planimetria dell'immobile di cui trattasi.

Da un raffronto tra la planimetria in atti dal 06/08/2008 e lo stato di fatto si è riscontrato che le finestre su via Agostino Soracco , come sopra indicato , non sono rappresentate correttamente.

Occorrerà quindi procedere alla regolarizzazione delle difformità mediante presentazione di un aggiornamento al catasto urbano sostenendo una spesa di € 600,00, somma che essendo stata portata a deconto del prezzo posto a base d'asta farà carico all'Aggiudicatario.

- * -

A.8 - PARAMETRI DI VALORE E FONTI INFORMATIVE

Per quanto riguarda le fonti informative, le stesse sono state reperite presso: Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici Comunali, Agenzie immobiliari di zona ed Osservatorio del mercato Immobiliare.

Per quanto riguarda i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, lo scrivente, per il caso in esame, a fronte delle caratteristiche esplicitate nella descrizione che precede , ha individuato quale parametro rappresentativo del valore del cespite in parola è €/mq 900,00

OMI esplicita per abitazioni di tipo economico , in stato normale prezzi tra €/mq. 790,00 ed €/mq 1.100,00.

Detti valori sono correnti, ai minimi per le zone ai margini della viabilità principale e per le tipologie di minor pregio; ed ai massimi per le zone di maggior pregio e di migliore ubicazione.

15

- * -

A.9 – VALORE DI MERCATO

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è assegnato un valore venale di

- Sup. Commerciale mq. 63,00 x € 1.000,00 = € 63.000,00

Considerato che la U.I.U. presenta le difformità edilizie e catastali richiamate in narrativa che precede il valore di cui sopra deve essere decurtato a :

$$€ 63.000,00 - 6.000,00 = € 57.000,00$$

(euro cinquantasettemila/00)

- * -

A.10 – PREZZO BASE D'ASTA

Al valore di mercato individuato in € 57.000,00 devesi applicare un decremento incentivante la partecipazione al pubblico incanto, di circa il 5%, e pertanto al cespite in esame è assegnato un prezzo base d'asta di

$$€ 54.000,00 \text{ (euro cinquantaquattromila //00)}$$

- * -

A.11 - ACCERTI SE LA VENDITA VA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO O, INVECE, AD IVA, ACCERTANDO PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO IVA – O ACQUISENDO LA DOCUMENTAZIONE CONTABILE, CHE DOVRÀ ESSERE RICHIESTA AL DEBITORE ESECUTATO E DI CUI DOVESSE ESSERE IN POSSESSO (QUALORA IMPRENDITORE)

La vendita dell'immobile va soggetta ad Imposta di Registro in quanto l'immobile è in capo ad un privato.

567c0a18baa323e8d3a92dd678d8394

- * -

A.12 - 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

Nel caso di specie si tratta dell'intero della proprietà dell'immobile di cui trattasi ad essere oggetto della procedura esecutiva pertanto non si provvederà a predisporre alcun progetto di divisione.

- * -

A.13 - IL PERITO DOVRÀ ALTRESÌ PROCEDERE ALLA REDAZIONE DELL'A.P.E.

Considerato che da informazioni assunte presso l'esecutato è emerso che l'immobile non è dotato di A.P.E. questo dovrà essere predisposto prima del bando d'asta.

**B - IMMOBILE USO POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN SAN CO-
LOMBANO CERTENOLI - VIA AGOSTINO SORACCO (senza
identificativo toponomastico)**

B.1 - SULL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, CONFINI E DATI CATASTALI

Il bene oggetto di stima è un posto auto scoperto avente accesso da Via Agostino Soracco , nell'ambito di una area coerente del civ. 9 di Piazza Cristoforo Colombo in località Calvari.

Detto bene nel suo complesso espone le seguenti coerenze a partire da nord in senso orario :

- posto auto scoperto senza numero (sub. 60);
- area di manovra (sub. 2).
- area di manovra (sub. 2).
- area di manovra (sub. 2).

L'immobile , al Catasto Fabbricati del Comune di San Colombano Certenoli , risulta censito al foglio 31, part. 1143, sub. 61, cat. C/6, classe 1, cons. 11 mq, rendita € 23,86.

- * -

B.2 - SULLA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto risulta ubicato in località Calvari del Comune di San Colombano Certenoli, nelle immediate vicinanze dell'edificio civ. 9 di Piazza Cristoforo Colombo

Fà parte di una area delimitato da strisce bianche, destinata a parcheggi , di facile accessibilità.

Il posto in parola espone una superficie catastale di mq 11.

18

Tenuto conto dei parametri indicati dal manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le consistenze di cui sopra, ragguagliate, si confermano in **mq. 11,00** circa di superficie utile.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica.

- * -

B.3 - SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame è risultata occupata dall'esecutato.

- * -

B.4 - SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO - ARTISTICO

L'immobile non espone vincoli di carattere storico-artistico, ma ricade in zona soggetta a vincolo ambientale ex legge 1497/39.

Dalle certificazioni Ipotecarie emesse dal Servizio di Pubblicità immobiliare di Chiavari emerge quanto segue:

- in data 27/11/1995 a rogito Notaio [redacted] di Chiavari rep. 101326 (trascritto a Chiavari il 27/12/1995 al R.P. 7070), è stata stipulato un ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO a favore del comune di San Colombano Certenoli su mappali distinti al NCT coi mappali 219 e 936 del foglio 31.
- in data 06/11/2000 a rogito Notaio [redacted] rep. 127417 (trascritto a Chiavari il 06/12/2000 al R.P. 7169), è stata stipulata una

CONVENZIONE EDILIZIA a favore del comune di San Colombano Certenoli che ha per oggetto l'intervento di ristrutturazione urbana con unità di tipo commerciale e residenziale in frazione Calvari piazza Cristoforo Colombo su terreni e fabbricati esistenti e distinti al NCT coi mappali 219 e 936 del foglio 31.

- in data 18/12/2008 a rogito Notaio [redacted] di Moconesi rep. 10196/4631 (trascritto a Chiavari il 24/12/2008 al R.P. 10081) è stata stipulata una COMPRAVENDITA con la quale la parte compratrice [redacted] ha dichiarato di conoscere ed accettare il Regolamento di Condominio del complesso immobiliare allegato all'atto a rogito Notaio Rivara Carlo di Chiavari del 05/05/2005 rep. 156691 (trascritto a Chiavari il 01/06/2005 al R.P. 3738) che sono state aggiornate a seguito della realizzazione di quattro nuove unità abitative. La parte venditrice si è inoltre riservata di aggiornare / modificare / cedere le porzioni immobiliari ancora di sua proprietà e le parti comuni del complesso edilizio senza nulla dare e chiedere a chicchessia.
- Nel Certificato di Agibilità , del 20/01/2010 , è dato atto della rinuncia del dante causa al risarcimento danni a seguito di eventi alluvionali

Il tutto come da Certificazioni Ipotecarie del Servizio Pubblicità Immobiliare di Chiavari prot. GE150136 del 2015 alle quali si rimanda per ogni migliore indicazione.

- * -

B.5 – SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI

20

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it

ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 567cd0a18baa32e8d3a92dd67bd8394

ALL'ACQUIRENTE

L'immobile in parola, risulta pervenuto all'esecutato in forza di Compravendita 18/12/2008 a rogito Notaio [REDACTED] di Moconesi rep. 10196/4631, trascritto a Chiavari il 24/12/2008 al R.P. 10081 come da allegata certificazione notarile e su di esso risultano gravare le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta a Chiavari il 24/12/2008 al R.P. 1665 per un totale tra capitale e spese di € 310.000,00, gravante su beni in San Colombano Certenoli, a fe. [REDACTED];
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta a Chiavari il 30/01/2014 al R.P. 64 per un capitale di € 160.000,00, gravante su beni in San Colombano Certenoli, Cogorno e Borzonasca, a favore di BANCA [REDACTED]
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritta a Chiavari il 30/12/2014 al R.P. 920 per un capitale di € 50.000,00, gravante su beni in San Colombano Certenoli e Borzonasca, a favore [REDACTED]

Il tutto come da Certificazioni Ipotecarie del Servizio Pubblicità Immobiliare di Chiavari prot. GE150136 del 2015 alle quali si rimanda per ogni migliore indicazione.

- * -

B.6 - SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

21

**DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA
VIGENTE NORMATIVA**

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto si è provveduto a presentare istanza al Comune di San Colombano Certenoli di Accesso agli Atti.

Presso L'ufficio Tecnico del succitato Comune è stata reperita la seguente documentazione:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 2/2001 (pratica n. 1710) del 09/01/2001 per "lavori di ricostruzione di fabbricato ad uso commerciale e residenziale in località Calvari su terreno distinto a NCT foglio 31 mappali 219 e 936";

APPROVAZIONE DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 2/2001 rilasciata in data 09/01/01 (pratica n. 1710) del 09/05/2002 per "lavori di ricostruzione di fabbricato ad uso commerciale e residenziale in località Calvari su terreno distinto a NCT foglio 31 mappali 219 e 936";

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. 9143 del 31/10/2006 per "opere di ristrutturazione con cambio d'uso parziale dei locali commerciali esistenti distinti dai civv. 7, 8, 10 e 11 di Piazza Cristoforo Colombo e realizzazione di n. 3 unità abitative".

Nella relazione asseverata, a corredo della DIA, il Tecnico, atteso l'aumento del peso insediativo, per cambio da commerciale a residenziale, ha chiesto lo svincolo, da uso pubblico ad uso pertinenziale per 7 posti auto, tra cui quello di cui trattasi.

Di detta procedura non si è ritrovata conclusione nel fascicolo edilizio e nella documentazione ipotecaria.

Comunque da un raffronto tra lo stato di fatto attuale e gli elaborati depositati presso il Comune di San Colombano Certenoli, non si sono riscontrate difformità di rilievo.

22

567cd0a18baa32e8d3a92dd67bd8394

Per ogni migliore indicazione di rimanda alla documentazione Urbanistica ed edilizia acquisita presso il Comune di San Colombano Certenoli

- * -

B.7 - SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE

Al fine di verificare la regolarità catastale dell'immobile in oggetto si è provveduto ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Sezione Catasto la planimetria dell'immobile di cui trattasi.

Da un raffronto tra la planimetria in atti dal 06/08/2008 e lo stato di fatto non si sono riscontrate difformità .

- * -

B.8 – PARAMETRI DI VALORE E FONTI INFORMATIVE

Per quanto riguarda le fonti informative, atteso che trattasi di posto auto pertinenziale , queste sono state individuate tramite le ..."indicazioni"... edite dallo Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Posto quanto sopra lo scrivente, ha individuato, per il caso in esame, prezzi ricompresi tra €/mq 600,00 ed €/mq 700,00 .

Detti valori sono correnti, ai minimi per le zone ai margini della viabilità principale e per le tipologie di minor pregio; ed ai massimi per le zone di maggior pregio e di migliore ubicazione.

- * -

B.9 – VALORE DI MERCATO

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, al cespite in parola è assegnato un valore venale di

sup. commerciale mq. 11,00 x €. 600,00 = €. 6.600,00

(euro seimilaseicento/00)

23

- * -

B.10 – PREZZO BASE D'ASTA

Al valore di mercato individuato in € 6.600,00 è poi applicato un decremento incentivante la partecipazione al pubblico incanto , di circa il 5% ; nonché una riserva per gli eventuali adempimenti richiamati al punto B.5 , pro quota, condizioni che fissano il prezzo base d'asta in

€ 5.300,00 (euro cinquemilatrecento//00)

- * -

B.11 - ACCERTI SE LA VENDITA VA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO O, INVECE, AD IVA, ACCERTANDO PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO IVA – O ACQUISENDO LA DOCUMENTAZIONE CONTABILE, CHE DOVRÀ ESSERE RICHIESTA AL DEBITORE ESECUTATO E DI CUI DOVESSE ESSERE IN POSSESSO (QUALORA IMPRENDITORE)

La vendita dell'immobile risulta soggetta ad imposta di registro in quanto l'immobile è in capo ad un privato.

- * -

B.12 - 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

Nel caso di specie si tratta dell'intero della proprietà dell'immobile di cui trattasi ad essere oggetto della procedura esecutiva.

- * -

B.13 - IL PERITO DOVRÀ ALTRESÌ PROCEDERE ALLA REDAZIONE DELL'A.P.E.

Considerato che trattasi di un posto auto scoperto non è necessaria la reda-

24

REVISIONE: STUDIO BENELLI GENOVA - Via G. Macaggi 21-3 - tel. 0100897120 - studio.benelli@libero.it

zione dell'A.P.E.

- * -

C - RIEPILOGO E CONCLUSIONI

A fronte dello incarico ricevuto riferisce lo scrivente che per quanto attiene il compendio immobiliare oggetto di stima il prezzo base d'asta risulta essere :

Piena Proprietà di appartamento uso abitazione

censito al Catasto Fabbricati del precitato comune al foglio 31,

Part. 1143, sub. 55, cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani, rendita €

247,90

€ 54.000,00

Piena Proprietà di posto auto scoperto

censito al Catasto Fabbricati del precitato comune al foglio 31,

part. 1143, sub. 61, cat. C/6, classe 1, cons. 11 mq, rendita €

23,86

€ 5.300,00

TOTALE

€ 59.300,00

(Euro cinquantanovemilatrecento/00)

l'esperto
geom. Ermanno Benelli

Elenco allegati:

appartamento uso abitazione: censito al Catasto Fabbricati del precitato comune al

25

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 - tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it

appartamento uso abitazione: censito al Catasto Fabbricati del precitato comune al

foglio 31, Part. 1143, sub. 55, cat. A/3, classe 2, cons. 4 vani, rendita € 247,90

Documentazione fotografica

Planimetrie stato attuale

Visure, estratti di mappa e planimetrie catastali

Documentazione edilizia in atti Comune di San Colombano Certenoli

Atto di pignoramento e nota di trascrizione

Atto di provenienza

Quotazioni immobiliari O.M.I.

Posto auto scoperto: censito al Catasto Fabbricati del precitato comune al foglio

31, part. 1143, sub. 61, cat. C/6, classe 1, cons. 11 mq, rendita € 23,86

Documentazione fotografica

Planimetria stato attuale

Visure, estratti di mappa e planimetrie catastali

Documentazione edilizia in atti Comune di San Colombano Certenoli

Atto di pignoramento e nota di trascrizione

