

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Lorenzi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 293/2023
del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
RAPPORTO DI VALUTAZIONE	9
CONCLUSIONE DELL' INCARICO.....	12
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 13.000,00	16

In data 16/04/2024, il sottoscritto **Geom. De Lorenzi Paolo**, con studio in Corso Montegrappa, 33 - 16137 - Genova (GE), email delorenzi.paolo@geometrinrete.ge.it, PEC paolo.de.lorenzi@geopec.it, Tel. 335 7093563, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico a Destra di San Pancrazio s.n.c. - piano S1

DESCRIZIONE

Locale ad uso magazzino posto al piano 1° sottostrada del fabbricato in condominio contrassegnato con il civ. 1 di Piazza di Fossatello.

Il piano fondi (S1) risulta accessibile tramite una scala interna dal portone privo di numero civico posto su vico a destra di San Pancrazio.

Nell'atto di acquisto del 25/11/2008 viene indicato come "cantina n. 1".

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato da:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico a Destra di San Pancrazio, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione relativa ad iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] inerente gli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, è stata sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto in data 18.7.2017 dal notaio Antonino Privitera.

Detta documentazione è stata integrata dallo scrivente con la planimetria catastale C.F. e con l'estratto di mappa C.T..

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene a:

•

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

•

I signori xxxxxxxxxx, acquistavano l'immobile in qualità di amministratori e legali rappresentanti della società "xxxxxxxxxxxxxxx" con atto a rogito del notaio Andrea Castello in data 25/11/2008 - rep.n. 90815/33704.

CONFINI

Nord: muri divisori su corridoio condominiale;

Est: muri divisori su corridoio condominiale e vano scale di accesso al piano fondi;

Sud: muri divisori con vano scale di accesso al piano fondi e perimetrali su intercapedine;

Ovest: muri divisori con cantina n. 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	72,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con un massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1971 al 03/07/1973		Catasto Fabbricati Sez. GeA, Fg. 81, Part. 149, Sub. 39 Categoria C2
Dal 03/07/1973 al 23/11/1983		Catasto Fabbricati Sez. GeA, Fg. 81, Part. 149, Sub. 39 Categoria C2
Dal 23/11/1983 al 22/12/1994		Catasto Fabbricati Sez. GeA, Fg. 81, Part. 149, Sub. 39 Categoria C2
Dal 30/06/1987 al 08/04/1971		Catasto Fabbricati Sez. GeA, Fg. 81, Part. 149, Sub. 39 Categoria C2
Dal 22/12/1994 al 25/11/2008		Catasto Fabbricati Sez. GeA, Fg. 81, Part. 149, Sub. 39, Zc. 1A Categoria C2 Cl.5, Cons. 65 mq. Superficie catastale 71 mq Rendita € 191,35 Piano S1

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde con l'attuale proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GeA	81	149	39	1A	C2	5	65 mq.	71 mq	191,35 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo eseguito in data 16/5/2024 si è potuto verificare che la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, avendo riscontrato le seguenti difformità:

- mancata rappresentazione delle finestre sull'intercapedine;
- mancata rappresentazione della zona sotto la scala condominiale di accesso al piano fondi (S1).

Oneri di regolarizzazione catastale: €. 500,00 (compresi tributi catastali).

PRECISAZIONI

Procedimenti giudiziari: l'amministratore di condominio non ha fornito risposta.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

In pessimo stato di manutenzione, l'immobile risulta ingombro di materiali di vario genere.

PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame, ricostruito negli anni 50 del secolo scorso a seguito degli eventi bellici, si trova complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato

Copertura: a falde inclinate

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota.

Portone accesso al piano fondi: tipologia: ad anta singola - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.

Pavimenti: in battuto di cemento - condizioni: scadenti.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: scadenti

Serramenti: porta di accesso in legno - condizioni scadenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato, come da verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario Sovemo in data 16/5/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1994 al 25/11/2008		Atto compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Castello	22/12/1994	72852	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII Genova	13/01/1995	837	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2008 al 17/04/2024		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Castello	25/11/2008	90815	33704
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII Genova	05/12/2008	29008	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Atto di mutuo
 Iscritto a Genova il 04/03/2019
 Reg. gen. 1031 - Reg. part. 000
 Importo: € 33.808,06
 Contro xxxxxxxxxxxxxxxxx
 Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare** derivante da Pignoramento immobiliare
Iscritto a Genova il 23/08/2023
Reg. gen. 23585 - Reg. part. 000
Importo: € 38.615,28
A favore
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto compravendita**
Trascritto a Genova il 13/01/1995
Reg. gen. 837 - Reg. part. 000
A favore
Contro
- **Atto compravendita**
Trascritto a Genova il 05/12/2008
Reg. gen. 29008 - Reg. part. 000
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C., il fabbricato ricade nell'ambito del Centro Storico AC-CS. Il fabbricato risulta ascrivito alla categoria "C" (edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio).

Vincolo a tutela delle cose di interesse artistico e storico: il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova è stata reperito il progetto n. 663/1950, autorizzato con provvedimento n. 1229 del 30/3/1952.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo ed il sopra menzionato progetto, si è riscontrato che l'intero piano fondi non risultava frazionato come nello stato attuale.

Trattandosi di opere eseguite in difformità da un titolo rilasciato antecedentemente al 1° settembre 1967, atteso che il fabbricato risulta munito di certificato di abitabilità dette opere potranno essere regolarizzate in applicazione della Legge Regionale 16/2008 - articolo 48 comma 2°.

Detta procedura prevede la presentazione della seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienicosanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
 - b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
 - c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- Versamento di €. 516,00.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia: €. 2.000,00 (compresa sanzione)

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi

In ordine alla sanatoria delle opere abusive, lo scrivente precisa che per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di quanto sopra e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Abitabilità/Agibilità

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento del Sindaco n. 611 del 14/3/1952. Da detto certificato (allegato 5), viene escluso, in quanto non abitabile, il piano dei fondi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Trattandosi di locale ad uso magazzino non è necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Millesimi tabella a spese generali: 136,95/1.000

Spese insolite riferite ai due anni precedenti la presente relazione: €. 1.556,00

Spese medie ordinarie annuali: €. 780,00

Spese straordinarie già deliberate: nessuna

Viene allegato il regolamento di condominio del fabbricato.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Premesse e definizioni

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Scopo della stima

La presente stima ha lo scopo di determinare, il più probabile "Valore di vendita forzata" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Verrà pertanto calcolato dapprima, il più probabile valore di mercato dell'immobile e quindi, esponendo in maniera analitica gli adeguamenti e le correzioni alla stima - ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per eventuali vizi del bene venduto - il valore di vendita forzata.

STIMA MEDIANTE APPLICAZIONE DEL "MARKET COMPARISON APPROACH"

Lo scrivente ha ricercato, in prima analisi, sul "mercato delle aste immobiliari", come espressamente richiesto dal quesito, eventuali comparabili utili alla valutazione del cespite in oggetto, non trovando però alcuna procedura riferita ad immobili comparabili a quello in oggetto.

La ricerca sul "mercato libero" ha restituito invece i seguenti comparabili:

n°	Localizzazione	Superficie Comm/le (mq.)	Data vendita	Prezzo vendita	prezzo a mq.
1	Vico Agnello 2	40,70	1/2023	€ 62.500,00	€ 1.535,00

Dalla ricerca effettuata sui borsini immobiliari, sono stati rilevati i seguenti valori, riferiti alla destinazione magazzini:

OMI: 2° semestre 2023: da €/mq. 980,00 ad €/mq. 1.500,00 – quotazione media: €/mq. 1.240,00

Borsino Immobiliare: da €/mq. 594,00 ad €/mq. 1.205,00 – quotazione media: €/mq. 899,50

Lo scrivente, in relazione alla tipologia di immobile ed al suo pessimo stato manutentivo, ha applicato un valore a metro quadrato pari ed €/mq. 250,00

$$\text{mq. } 78,00 \times \text{€/mq. } 250,00 = \text{€. } 19.500,00$$

VALORE M.C.A.: € 19.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore medio sopra calcolato verrà corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall' articolo 568 c.p.c., ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Quest' ultima correzione di stima tiene in conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c..

La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell'immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Ciò premesso, lo scrivente ha applicato, come richiesto dal quesito, una riduzione percentuale del 5% sul valore complessivo.

Valore di mercato	€ 19.500,00
Riduzione percentuale pari al 5% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	- € 975,00
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia riferite agli ultimi due anni.	- € 1.556,00
Spese per regolarizzazione catastale compresi tributi	- € 500,00
Spese per regolarizzazione edilizia compresa sanzione	- € 2.000,00
Sgombero locale	- € 1.500,00
VALORE DI MERCATO FINALE arrotondato	€ 13.000,00

CONCLUSIONE DELL'INCARICO

La sopra riportata valutazione è basata sulla logica comparazione del bene oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad essi assimilabili.

Compito dello scrivente è stato quello di individuare il “*valore di mercato*” ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie.

Il valore sopra indicato, riferito alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, è stato determinato in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

Si tratta quindi di una valutazione basata su di una pluralità di dati, caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.

La risultanza della presente relazione, formulata al fine di conoscere il valore di mercato dell'immobile pignorato, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene si possa realizzare con la maggiore probabilità in sede di asta.

Il presente elaborato fa parte integrante della relazione depositata in via telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Genova, 20 maggio 2024.

L' Esperto





Allegati:

- 1) Planimetria Catastale
- 2) Visura C.F.
- 3) Estratto di Mappa C.T.
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Decreto di abitabilità n. 611/1952
- 6) Atto compravendita notaio Andrea Castello rep. n. 90815 del 25/11/2008
- 7) Documenti progetto n. 663/1950
- 8) Regolamento di condominio
- 9) Rilevo immobile
- 10) Documentazione amministrazione condominio
- 11) Verbale sopralluogo Sovemo del 15/5/2024
- 12) Perizia privacy



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico a Destra di San Pancrazio s.n.c. - piano S1
 Locale ad uso magazzino posto al piano 1° sottostrada del fabbricato in condominio contrassegnato con il civ. 1 di Piazza di Fossatello. Il piano fondi (S1) risulta accessibile tramite una scala interna dal portone privo di numero civico posto su vico a destra di San Pancrazio. Nell'atto di acquisto del 25/11/2008 viene indicato come "cantina n. 1".
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 149, Sub. 39, Zc. 1A, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 19.500,00
 Vedere Rapporto di Valutazione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Genova (GE) - Vico a Destra di San Pancrazio, piano S1	78,00 mq	250,00 €/mq	€ 19.500,00	100,00%	€ 19.500,00
Valore di stima:					€ 19.500,00

Valore di stima: € 19.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	975,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Regolarizzazione catastale	500,00	€
Sgombero locale	1500,00	€
Spese condominiali insolute	1556,00	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 13.000,00

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - Vico a Destra di San Pancrazio s.n.c. - piano S1
Locale ad uso magazzino posto al piano 1° sottostrada del fabbricato in condominio contrassegnato con il civ. 1 di Piazza di Fossatello. Il piano fondi (S1) risulta accessibile tramite una scala interna dal portone privo di numero civico posto su vico a destra di San Pancrazio. Nell'atto di acquisto del 25/11/2008 viene indicato come "cantina n. 1". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 149, Sub. 39, Zc. 1A, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del P.U.C., il fabbricato ricade nell'ambito del Centro Storico AC-CS. Il fabbricato risulta ascritto alla categoria "C" (edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio). Vincolo a tutela delle cose di interesse artistico e storico: il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 293/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - Vico a Destra di San Pancrazio s.n.c., piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 149, Sub. 39, Zc. 1A, Categoria C2	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	In pessimo stato di manutenzione, l'immobile risulta ingombro di materiali di vario genere.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino posto al piano 1° sottostrada del fabbricato in condominio contrassegnato con il civ. 1 di Piazza di Fossatello. Il piano fondi (S1) risulta accessibile tramite una scala interna dal portone privo di numero civico posto su vico a destra di San Pancrazio. Nell'atto di acquisto del 25/11/2008 viene indicato come "cantina n. 1".		
Vendita soggetta a IVA:	SI		