

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ombrina Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
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	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.500,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

All'udienza del 19/07/2022, il sottoscritto Geom. Ombrina Roberto, con studio in Via Caffaro, 1/17 - 16100 - Genova (GE), email roberto.ombrina@studiombrina.com;gorass1893@gmail.com, PEC roberto.ombrina@geopec.it, Tel. 010 2474233, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Corso Gastaldi 125-127 rossi

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile ad uso commerciale composto da un unico locale con tre vetrine su Corso Gastaldi di cui ai civici 125 e 127 rossi e la porzione retro negozio attualmente con accesso dal vano scale del condominio di cui al civ. 23 di Corso Gastaldi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La porzione retro negozio con accesso dal vano scale del condominio di C.so Gastaldi 23 è formata da un locale cantina e da un bagno, il corridoio di proprietà è utilizzato anche dal condominio come servitù, per dare accesso ad un servizio igienico condominiale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Corso Gastaldi 125-127 rossi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si evidenzia il fatto che entrambi i titolari sono deceduti. La sig.ra **** Omissis ****, coniuge dell'esecutato sig. **** Omissis **** è deceduta in data 26/06/2017. Successivamente il Sig. **** Omissis **** è deceduto in Genova in data 07/01/2022. A meno di rinuncia dell'eredità, l'immobile per successione andrebbe al figlio **** Omissis **** nato a Genova il **** Omissis ****.

CONFINI

Nord: Muri perimetrali su portici verso c.so Gastaldi;

Est: Muri divisori verso atrio condominiale e corridoio cantine di cui al civ. 23 di C.so Gastaldi

Sud: Muri divisori su corridoio cantine condominiale e perimetrali su intercapedine

Ovest: Muri perimetrali su distacco con civ. 21 e divisorio con locale caldaia condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	37,74 mq	45,62 mq	1,00	45,62 mq	4,93 m	T
Retro negozio	21,10 mq	23,57 mq	0,40	9,43 mq	2,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				55,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile esprime il maggior suo valore nella sua attuale consistenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1989 al 27/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 58, Part. 174, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 48 Rendita € 2.260,84 Piano T
Dal 28/01/1999 al 04/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 58, Part. 183, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 48 Rendita € 2.260,84 Piano t

Si evidenzia il fatto che entrambi i titolari sono deceduti. La sig.ra **** Omissis ****, coniuge dell'esecutato sig. **** Omissis **** è deceduta in data 26/06/2017. Successivamente il Sig. **** Omissis **** è deceduto in Genova in data 07/01/2022. A meno di rinuncia dell'eredità, l'immobile per successione andrebbe al figlio **** Omissis **** nato a Genova il **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEB	58	183	1	1	C1	10	48		2260,84 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Diffinità interna riscontrata all'interno della parte retro negozio, laddove una porzione di un locale interno è stata modificata con demolizione di alcune tramezze e soprattutto al momento del sopralluogo un locale è stato scorporato a favore di locali condominiali. il tutto come meglio evidenziato nell'allegato 03 (elaborato grafico). E' necessario presentare pratica DOCFA di aggiornamento grafico, si stima un costo del professionista di € 700 compreso IVA e tributi catastali.

Considerato il fatto che l'attuale intestazione catastale non è conforme allo stato attuale per la morte di entrambi i proprietari, qualora venisse accettata l'eredità da parte del figlio, si dovrebbe procedere con la presentazione di vulture catastali per allineamento dell'intestazione.

PRECISAZIONI

Si evidenzia il fatto che entrambi i titolari sono deceduti. La sig.ra **** Omissis ****, coniuge dell'esecutato sig. **** Omissis **** è deceduta in data 26/06/2017. Successivamente il Sig. **** Omissis **** è deceduto in Genova in data 07/01/2022. A meno di rinuncia dell'eredità, l'immobile per successione andrebbe al figlio **** Omissis **** nato a Genova il **** Omissis ****.

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in generale scarso stato manutentivo.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima occupa una porzione del piano terra del fabbricato di cui al civ. 23 di C.so Gastaldi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La porzione retro del locale principale con accesso da C.so Gastaldi 125-127 rossi, con accesso dal vano scale condominiale dello stabile ha una porzione di circa 8 mq. soggetta a servitù di passaggio a favore del condominio. Vedi allegato 03

Tale servitù non è stata evidenziata nell'atto di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali

- Strutture verticali: muratura mista a travi e pilastri - condizioni: Discrete
- Solai: in laterocemento - condizioni: buone
- Copertura: tipologia: piana- condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

- Pareti esterne: in muratura di mattoni - condizioni: buone.
- Porta accesso: serranda metallica, condizioni: Sufficienti.
- Vetrine: In metallo e vetro con serranda metallica. Condizioni: sufficienti
- Pavimenti in graniglia di marmo, condizioni sufficienti.
- Servizio igienico, pavimenti e rivestimento pareti in piastrelle di ceramica
- Pareti e soffitti locale: tinteggiate in tinta lavabile - condizioni sufficienti.

Impianti

- Elettrico: in canalina ma sprovvisto di certificazione
- Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale, ma sprovvisto di certificazione
- Telefonico: NO

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta attualmente libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1989 al 27/01/1999	**** Omissis ****	Atto di Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Castello	25/05/1993	69422	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/1999	**** Omissis ****	Genova	27/05/1993	6572	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pastorino Barbara	28/01/1999	2626	744
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II	19/01/1999	4387	3038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR	15/02/1999	1712	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si evidenzia il fatto che entrambi i titolari sono deceduti. La sig.ra **** Omissis ****, coniuge dell'esecutato sig. **** Omissis **** è deceduta in data 26/06/2017. Successivamente il Sig. **** Omissis **** è deceduto in Genova in data 07/01/2022. A meno di rinuncia dell'eredità, l'immobile per successione andrebbe al figlio **** Omissis **** nato a Genova il **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Genova il 20/07/2006
Reg. gen. 37457 - Reg. part. 8947
Quota: 1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Rogante: CAPETTI MARIO
Data: 05/07/2006
N° repertorio: 16143
N° raccolta: 8100

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a GENOVA il 25/02/2022
Reg. gen. 6346 - Reg. part. 4644
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C., definitivamente entrato in vigore in data 03/12/2015, il fabbricato ricade nell' ambito di riqualificazione urbanistico-residenziale - AC-IU.

- Vincoli geomorfologici ed idraulici: non presente
- Vincolo paesaggistico: non presente

- Vincolo beni architettonici e culturali: non presente
- Vincolo aereoportuale: non presente

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio cui l'immobile appartiene è stato edificato a seguito di progetto n° 29 del 1937, pertanto essendo un fabbricato edificato prima del 17/08/1942 data della prima legge urbanistica, se ne presume la sua regolarità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo eseguito all'interno dell'unità immobiliare la situazione non è rispondente alla planimetria catastale di impianto datata 1958, per le seguenti difformità.

- chiusura del varco di comunicazione tra il locale principale ed il retro
- modifica delle partiture interne al locale retro,
- scorporo di una porzione di retro a favore di locali condominiali (locale caldaia) per una superficie di circa 4,77 mq.

Tali difformità possono essere sanate in applicazione dell'art. 22 comma 1 della LR 16/08.

Si Stima un costo per il professionista di €. 1.000,00.

Si precisa che all'interno del locale principale erano presenti dei tubi innocenti a formare un piano soppalco, tale anomalia non è annoverabile in una difformità in quanto facilmente smontabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 205,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.465,76

Dati desunti dall'estratto conto rilasciato dall'amministratore e che sia allega al n° 07.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Corso Gastaldi 125-127 rossi
Trattasi di immobile ad uso commerciale composto da un unico locale con tre vetrine su Corso Gastaldi di cui ai civici 125 e 127 rossi e la porzione retro negozio attualmente con accesso dal vano scale del condominio di cui al civ. 23 di Corso Gastaldi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 183, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 37.158,75

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 a favore della Giulia Immobiliare Srl.

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, ma non ha dato alcun esito.

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

Dalla ricerca effettuata sono stati rilevati prezzi di vendita al metro quadro variabili da €. 666,67 ad €. 2.285,71.

Lo scrivente, fatte le opportune valutazioni, considerando i prezzi sopra indicati, ha applicato un valore a metro quadrato arrotondato, derivato dalla media dei prezzi come sopra riportati pari ed €/mq. 1.367,46 arrotondato €. 1.350,00

mq. 55,05 x €/mq. 1.350,00 = €. 74.314,80

VALORE M.C.A. per quota di proprietà 50%: €. 37.158,75

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Genova (GE) - Corso Gastaldi 125-127 rossi	55,05 mq	1.350,00 €/mq	€ 74.317,50	50,00%	€ 37.158,75
Valore di stima:					€ 37.158,75

Valore di stima: € 37.158,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2100,00	€
Spese condominiali insolute	4465,76	€
arrotondamenti	235,05	€

Valore finale di stima: € 28.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 04/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ombrina Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica NCEU (Aggiornamento al 01/09/2022)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 01/09/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato grafico (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Cartellino progetto fabbricato (Aggiornamento al 01/09/2022)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto provenienza (Aggiornamento al 20/07/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - APE n° 38782 (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Situazione debitoria condominiale (Aggiornamento al 26/10/2022)
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/11/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato di morte esecutato (Aggiornamento al 20/07/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comparabile 1 (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comparabile 2 (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Comparabile 3 (Aggiornamento al 25/10/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 04/11/2022)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Corso Gastaldi 125-127 rossi

Trattasi di immobile ad uso commerciale composto da un unico locale con tre vetrine su Corso Gastaldi di cui ai civici 125 e 127 rossi e la porzione retro negozio attualmente con accesso dal vano scale del condominio di cui al civ. 23 di Corso Gastaldi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 183, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del P.U.C., definitivamente entrato in vigore in data 03/12/2015, il fabbricato ricade nell'ambito di riqualificazione urbanistico-residenziale - AC-IU. - Vincoli geomorfologici ed idraulici: non presente - Vincolo paesaggistico: non presente - Vincolo beni architettonici e culturali: non presente - Vincolo aereoportuale: non presente

Prezzo base d'asta: € 28.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2022 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.500,00**

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Genova (GE) - Corso Gastaldi 125-127 rossi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 183, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	55,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in generale scarso stato manutentivo.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ad uso commerciale composto da un unico locale con tre vetrine su Corso Gastaldi di cui ai civici 125 e 127 rossi e la porzione retro negozio attualmente con accesso dal vano scale del condominio di cui al civ. 23 di Corso Gastaldi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a GENOVA il 25/02/2022

Reg. gen. 6346 - Reg. part. 4644

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura