

Geom. Marcello Benfante & Geom. Nicolò Salomone Ass.ti
Via A. Burlando 21R
16137 - Genova
Tel. +39.010.886585
benfante.salomone@libero.it

R.G.E 426/2015

UDIENZA:
22/06/2016

ORE: 12.00

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'ill.mo Signor G.E. Dott. FRANCO DAVINI

NELLA PROCEDURA N° R.G.E. 426/2015 PROMOSSA DA:

BANCA CARIGE SPA

Avv.to Fabrizio Borchi

Via C.R. Ceccardi 3/6

Per la quota di 1/1 di proprietà

Contro

Immobile oggetto di pignoramento immobiliare:

Terreni località Campodonico Chiavari (GE) Fg 2 mapp.

812-813-814-1019-1021 e Fabbr. Rurale 374 sub. 2

RELAZIONE PERITALE n. 3

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, con studio in Genova, via Burlando 21 r, è stato nominato dalla S.V. Ill. mo Esperto per la stima nella procedura di cui sopra in data 18 Novembre 2015 e nella stessa data ha prestato giuramento in cancelleria (vedere allegato "A" Relazione immobile n. 1). Veniva su istanza dello scrivente concessa proroga dall'Ill.mo Giudice fino al 20 febbraio

1



Geom. Marcello Benfante

Geom. Marcello Benfante & Geom. Nicolò Salomone Ass.ti
Via A. Burlando 21R
16137 - Genova
Tel. +39.010.886585
benfante.salomone@libero.it

2016

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;

Per riepilogare l'articolo 567 recita che al ricorso si debbono unire l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e il certificato del tributo diretto verso lo Stato. Nella documentazione depositata l'estratto del catasto non era protocollato e timbrato dagli Uffici dell' Agenzia del territorio.

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 18 Novembre 2015, ore 10.00, lo scrivente iniziava le O.P ed inviava lettera all'esecutato tramite posta raccomandata l con prova di consegna, e mail PEC al legale del creditore procedente (vedere allegato "C" relazione immobile n. 1). In data 08 gennaio 2016, si scattavano diverse fotografie dei terreni e porzione di fabbricato rurale (vedere allegato "A").



Geom. Marcello Benfante & Geom. Nicolò Salomone Ass.ti
Via A. Burlando 21R
16137 - Genova
Tel. +39.010.886585
benfante.salomone@libero.it

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nella fattispecie lo scrivente adotta per i terreni la superficie catastale pari a $1637 + 180 + 803 + 1763 + 73 = 4456$ mq (vedere allegato B). Per quanto riguarda il sub. 2 del mappale 374 le misure sono quelle indicate nell'atto di provenienza ovvero circa 86 mq (vedere allegato C). Per quanto riguarda la stima dei terreni si ritiene di applicare il Valore Agricolo Medio dell'ultima annualità disponibile quantificato dalla Commissione Provinciale Ufficio Territorio di Genova che per coltura uliveto porta un valore pari a 5,81 euro/mq (vedere allegato "D") che per 4456 mq = euro 25.889,36 a cui lo scrivente ritiene congruo detrarre i costi per le opere


Geom. Marcello Benfante



Geom. Marcello Benfante & Geom. Nicolò Salomone Ass.ti
Via A. Burlando 21R
16137 - Genova
Tel. +39.010.886585
benfante.salomone@libero.it

oggetto di **contenzioso irrisolto** per le quali si adotta
il volume indicato nella relazione *Ing. Traldi* pari a
circa mc 84 + 146 + 36 + 50 + 10 per un totale di mc 326
compreso tettoie gabbie legnaia pergolato arrotondato in
350 mc il cui ripristino stato dei luoghi con il

Prezziario Opere Edili ultimo in vigore è pari a:

70 10 20 5 demolizione di strutture in
genere valutate a m³ vuoto per pieno m³ 5,71 x 350 mc
= 1.998 euro

Noleggio di piccolo autocarro o motocarro della portata
fino a 1000 Kg h 43,83 x 40 ore = 1.753 euro

Operaio qualificato h 34,07 x 2 x 40 = 2.725 euro
per carico su mezzi

26 2 60 Discarica di Castelnuovo
Magra per materiali provenienti da residui lapidei in
genere, valutazione a m³ su automezzo m³ 36,05 x 175
mc = 6.308 euro

Totale 12.784 euro

25.889 - 12.784 = 13.105 euro corrispondente al più
probabile valore di mercato dei mappali 812-813-814-1019-
1021.

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato rurale si
stima il valore dell'area con il metodo di trasformazione
partendo dal Valore minimo OMI incrementato del 30% per
edificio ottimo stato 2.050 + 1,30 = 2665,00 euro/mq a



Geom. Marcello Benfante & Geom. Nicolò Salomone Ass.ti
Via A. Burlando 21R
16137 - Genova
Tel. +39.010.886585
benfante.salomone@libero.it

detrarre su un $432,22 \times 3 = 1300,00$ euro/mq oltre alla
smaltimento detriti, preparazione area e sistemazioni
esterne e spese tecniche ecc stimabili il circa 800
euro/mq rimangono 565 euro/mq valore area x 86 mq circa
come dichiarato nel Decreto di provenienza (in quanto
abbandonato e inaccessibile) = **48.590 euro corrispondente**
al più probabile valore di mercato dei mappale 374 sub 2.

A tale importo 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) un abbattimento
al valore di mercato pari ad un 5%, avremo pertanto euro
 $(13.105 + 48.590) \times 0.95 = 58.610$ euro prezzo base per la
raccolta delle offerte (vendita senza incanto) secondo
le leggi n. 80 del 14.05.2005, n. 263 del 28.12.2005 e
s.m.i.

*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 "E") e proprio per l'attuale crisi di mercato si è considerato il valore OMI minimo dei villini incrementato del 30% per conservazione ottima in ipotesi di nuova costruzione.

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

L'Atto di provenienza è un Decreto di Trasferimento del Tribunale di Chiavari consegnatomi dal

(vedere allegato F).

Il bene immobile porzione di fabbricato rurale è un lotto unico identificato come segue: in Comune di Chiavari, immobile sub 2 facente parte del fabbricato rurale 374 il



Geom. Marcello Benfante & Geom. Nicolò Salomone Ass.ti
Via A. Burlando 21R
16137 - Genova
Tel. +39.010.886585
benfante.salomone@libero.it

cui mappale 374 e 374 sub. 1 (di altro proprietario) sono
stati soppressi e oggi è identificato a Catasto terreni
con il numero di particella 800 (vedere allegato F).

CONFINI

a nord: muri perimetrali su mappale 812;
a est: muri perimetrali su corte annessa
a sud: muri perimetrali su corte annessa e mappale 808;
a ovest: muri perimetrali su mappale 808 e 791;

DATI CATASTALI

Come si evince dalla visura storica per immobile (datata
12.01.2016) il bene è censito al Catasto Terreni del
Comune di Chiavari, foglio 2, particella 374, sub. 2,
Porzione di Fabbricato (vedere all. "G").

I terreni sono contornati in tinta rossa nell'allegato H
con le relative 5 visure storiche per immobile.

CT Comune di Chiavari FG 2 Mappale 812 Uliveto mq 1637

CONFINI

a nord: su mappale 795 e strada comunale campodonico;
a est: strada comunale campodonico
a sud: mappale 800 e 813;
a ovest: mappale 808 e 791;

CT Comune di Chiavari FG 2 Mappale 813 Uliveto mq 180

CONFINI

a nord: mappale 812;
a est: strada comunale campodonico



Geom. Marcello Benfante & Geom. Nicolò Salomone Ass.ti
Via A. Burlando 21R
16137 - Genova
Tel. +39.010.886585
benfante.salomone@libero.it

a sud: mappale 814;

a ovest: mappale 809;

CT Comune di Chiavari FG 2 Mappale 814 Uliveto mq 803

CONFINI

a nord: mappale 809 e 813;

a est: strada comunale campodonico

a sud: strada vicinale casareggio;

a ovest: mappale 811;

CT Comune di Chiavari FG 2 Mappale 1019 Uliveto mq 1763

CONFINI

a nord: strada vicinale casareggio;

a est: strada comunale campodonico

a sud: mappale 1020;

a ovest: mappale 929 e 939;

CT Comune di Chiavari FG 2 Mappale 1021 Uliveto mq 73

CONFINI

a nord: mappale 1020 e strada comunale campodonico;

a est: strada comunale campodonico

a sud: mappale 399 e 1013;

a ovest: mappale 1020;

(Vedere allegato F e H.1-2-3-4-5)

2. una sommaria descrizione del bene;

Trattasi di una porzione di Fabbricato rurale
identificato con il sub. 2 (vedere allegato I ed A) e di
5 terreni incolti classificati a catasto come Uliveto.



3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

I beni secondo il certificato ipotecario speciale sono di proprietà 1/1 del _____ (vedere pag 18).

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;

L'immobile è in stato di abbandono ed i terreni sono incolti.

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 il vincolo di interesse artistico o storico come risulta da cartografia (vedere allegato "L") ricade in zona Bellezze di insieme
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.

Nessuna eccetto il contenzioso irrisolto di cui all'allegato M.

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 verificati 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



Geom. Marcello Benfante & Geom. Nicolò Salomone Ass.ti
Via A. Burlando 21R
16137 - Genova
Tel. +39.010.886585
benfante.salomone@libero.it

all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- *le iscrizioni ipotecarie*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudiziali*

ISCRIZIONI IPOTECARIE PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI (vedere allegato "P.1").

Cessione diritti reali a titolo gratuito a favore Comune
di Chiavari con **acquisizione diritto in favore del**
mappale 812 di edificare una SLP utilizzando indice 0,18
x 3144 mq di altri mappali non oggetto di pignoramento
ceduti al Comune di Chiavari ottenendo la **PEREQUAZIONE**

URBANISTICA dettata dal **PRG del 3 maggio 2002** pari a
565,92 metri quadrati il quale la potrà usare
parzialmente o totalmente in ogni tempo ed altrove e/o
cederla a terzi indipendentemente dalla proprietà del
terreno purché nel rispetto delle norme tecniche di
attuazione del SUG vigente reg Part 4327 del 25.06.2010.

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore
Comune di Chiavari Servitù di passaggio pedonale e
carrabile su mappali 813-814-1019 reg Part 4328 del
25.06.2010. Acquisizione diritto in favore del mappale
812 di edificare utilizzando la Perequazione urbanistica
ma non superiore all'Indice Fondiario Massimo previsto
per detta zona.

Ipoteca Esattoriale per un Totale di 79.101,36 euro Rag



Geom. Marcello Benfante & Geom. Nicolò Salomone Ass.ti
Via A. Burlando 21R
16137 - Genova
Tel. +39.010.886585
benfante.salomone@libero.it

Part 1663 del 22.11.2010 a favore EQUITALIA SESTRI SPA
sui 5 terreni.

Ipoteca giudiziale da Decreto ingiuntivo Reg part 760 del
04.10.2013 per euro 545.000,00 a favore BANCA CARIGE SPA

Atto esecutivo da pignoramento immobili Reg part 4078 del
06.07.2015 a favore BANCA CARIGE SPA.

Verbale Pignoramento immobili a favore di BANCA CARIGE
Reg. part 4078 del 06.07.2015.

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, verificati 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
obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni
altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono



Geom. Marcello Benfante & Geom. Nicolò Salomone Ass.Li
Via A. Burlando 21R
16137 - Genova
Tel. +39.010.886585
benfante.salomone@libero.it

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

Si allegano i Certificati di Destinazione Urbanistica, la cartografia del nuovo PUC adottato il 9.12.2015 e norme di attuazione relative all'ambito in cui ricadono gli immobili (vedere allegato "N").

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

Non è necessario.

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., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria,

