

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni immobiliari

Banca Carige SpA

Avv. Maria Grazia Marchese

contro

[REDACTED]

debitrice eseguita

G.E. : Dott. BONINO

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato : Geometra Marrocco Massimo

Iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Genova n. 2182

Con studio in Genova – Via Boine 26 – cell. 3334853563

E mail – geometramarrocco1@gmail.com



Il sottoscritto Geom. Massimo Marrocco procede alla stesura della seguente relazione di stima, relativamente al quesito assegnato in sede di nomina.

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.

Il sottoscritto Geom. Massimo Marrocco, nominato Esperto nella procedura di cui in epigrafe, ha controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, verificando che quanto depositato, è conforme a quanto stabilito nell'articolo sopracitato, per gli immobili di esclusiva proprietà dell'esecutata.

Ai sensi di legge si segnala che nell'istanza di vendita sono presenti tre unità immobiliari di proprietà di terzi, precisamente :

- Terreno censito al Catasto Terreni di Casella al foglio 5, mappale. 470, centiare 50, intestato a Garante Ignazia nata ad Avola (SR) il 19/06/1939.

- Locale ad uso autorimessa in Via Salvega 20 interno B (citato erroneamente civico 22), censito al Catasto Fabbricati di Casella al foglio 5, mappale 447 (oggi 861), subalterno 10, categoria C/6, mq. 14, classe 3, rendita catastale euro 73,30, intestato a Barone Paolo nato a Genova il 18/11/1962.

-- Unità immobiliare in Via Salvega 20 interno 2, censito al Catasto Fabbricati di Casella al foglio 5, mappale 447 (oggi 861), subalterno 12, categoria 4/3, vani 6, classe 1, rendita catastale euro 557,77, intestato a [REDACTED] nato a Genova [REDACTED]

- 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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Lo scrivente ha proceduto all'accesso alle unità immobiliari, di esclusiva proprietà dell'esecutata, previa comunicazione con raccomandata postale alla stessa e tramite e-mail alla parte procedente, si precisa che non sono presenti comproprietari.

- 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. 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.

Riguardo al valore di mercato, comprese tutte le procedure inerenti alla sua determinazione, lo scrivente procederà nei punti successivi della presente relazione di stima.

b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile in lotti autonomi :

Suddivisione delle unità immobiliari stimate in cinque lotti autonomi :

- Unità Immobiliare in Via Giovanni Battista Sasso civico n. 6 interno 2 (Genova).
- Unità Immobiliare in Via Giovanni Battista Sasso civico n. 6 interno 11 (Genova).
- Unità Immobiliare in Vico Stallo civico n. 1 interno 4 (Genova).
- Unità Immobiliare in Via Salvega civico n. 20 interno 1 (Casella - GE).
- Unità Immobiliare in Via Salvega civico n. 20 interno B (Casella - GE).

UNITA' IMMOBILIARE - Via Giovanni Battista Sasso 6 / 2 (Genova)

1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Piena proprietà dell'unità immobiliare (quota 1000/1000) situata nel Comune di Genova, Provincia di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civico 6 di Via Giovanni Battista Sasso e più precisamente :

Appartamento con altezza pari mt. 2,94, distinto con l'interno 2, posto al piano primo, composto da ingresso, corridoio, tre camere, bagno, cucina, grande soggiorno e ampio terrazzo.

1.1 - Dati tecnici appartamento

Superficie principale SIN – superficie interna netta = mq 114,33



Superficie principale SIL – superficie interna lorda	= mq	120,07
Superfici secondarie (terrazzo)	= mq	66,22

1.2 - Calcolo superficie commerciale di mercato

SIL – superficie interna lorda	= mq	120,07
Terrazzo : superficie lorda commerciale mq 66,22 x 25%	= mq	16,56
Totale superficie lorda commerciale di mercato	= mq	136,63

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Provincia di Genova intestato in capo a **[REDACTED]** nata a Genova **[REDACTED]** con i seguenti dati catastali :

- Unità Immobiliare in Via Giovanni Battista Sasso civico n. 6 interno 2, sezione SAM, foglio 44, mappale 465 - subalterno 3, mappale 787 – subalterno 4 e 28, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita euro 650,74.

1.4 - Confini

L'appartamento così confina :

- a nord : con appartamento interno 1 – vano scala - cavedio ;
- ad est : con Via G.B. Sasso ;
- a sud : con fabbricato Via G.B. Sasso civico 4;
- ad ovest : con fabbricato Via G.B. Sasso civico 10 ;
- sopra : con unità immobiliari stesso civico ;
- sotto : con unità immobiliari stesso civico.

2 Una sommaria descrizione del bene

2.1. Caratteristiche appartamento : in buone condizioni di conservazione e manutenzione, completo di tutti gli impianti tecnologici di base, con finestre in alluminio doppi vetro, persiane in alluminio, pavimenti in graniglia e piastrelle, porte interne di pregio, porta caposcala blindata.

2.2. Caratteristiche zona : quartiere a carattere abitativo popolare, semi-centrale periferico, con scarse possibilità di parcheggio nelle strade attigue. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



2.3. Caratteristiche zone limitrofe : residenziali i principali centri limitrofi.

2.4. Collegamenti pubblici : strada principale a 100 metri, ferrovia a 2 chilometri circa ed autostrada all'uscita di genova-ovest a circa 5 chilometri.

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

3.1. Attuale proprietario

All'esecutata [REDACTED] l'appartamento è pervenuto con atto di Donazione del 10/04/2002 rep. n. 95283, rogante Notaio Aurelio Morello, trascritto a Genova il 10/05/2002 Registro particolare n. 11678 registro generale n. 16499.

3.2. Precedenti proprietari

Ai signori [REDACTED] l'appartamento è pervenuto per Atto di compravendita del 18/12/1972, rogante notaio Crescenzo Piccardi, registrato a Genova il 22/12/1972 al n. 24748, trascritto a Genova il 9/01/1973 al registro particolare volume 9644 n. 1266.

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'appartamento risulta abitato ed occupato dalla esecutata [REDACTED] dal marito [REDACTED] dal figlio [REDACTED] e dalla [REDACTED] quindi si considera una riduzione del 30% sul valore di mercato.

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 ; 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 due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Per l'appartamento in questione non risultano vincoli di cui al quesito sopra riportato, mentre risultano oneri, specificatamente spese condominiali insolute.

Le spese di gestione ordinaria ammontano a circa euro 566,28.

Le spese insolute della gestione ordinaria ammontano a circa euro 813,90.

Dalle ricerche effettuate, per quanto si è potuto accertare, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, tranne quello di cui in epigrafe.

Dovranno essere indicati :

- **Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni ;** per quanto si è potuto accertare non risultano cause in corso.
- **Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura ;** per quanto si è potuto accertare non risultano atti di asservimento.
- **Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge ;** nessuno.
- **Gli altri pesi o limitazione d'uso, 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 ;** per quanto si è potuto accertare non risultano altri pesi e limitazioni d'uso.

6 L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, dovranno essere indicati :

6.1. Le iscrizioni ipotecarie

- Iscrizione contro del 25/01/1999 Reg. Part. 460 Reg. Gen. 1830
Pubblico Ufficiale Morello Aurelio repertorio 77935 del 19/01/1999
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Immobili siti in Genova (GE)
- Iscrizione contro del 13/01/2005 Reg. Part. 294 Reg. Gen. 1124
Pubblico Ufficiale Ferrari Clemente repertorio 12984 del 07/01/2005



Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Immobili siti in Genova (GE)

Soggetto terzo datore d'ipoteca

- Iscrizione contro del 08/06/2012 Reg. Part. 2035 Reg. Gen. 16514

Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 1896 del 31/05/2012

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Immobili siti in Casella (GE)

Soggetto debitore

- Iscrizione contro del 18/08/2014 Reg. Part. 2839 Reg. Gen. 19694

Pubblico Ufficiale Tribunale repertorio 988/2014 del 06/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Immobili siti in Casella (GE)

Soggetto debitore

6.2. I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Trascrizione contro del 27/03/2015 Reg. Part. 5259 Reg. Gen. 6873

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario repertorio 2559 del 12/03/2015

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Immobili siti in Casella (GE), Genova (GE)

7 La verifica della regolarità edilizia ed 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'art. 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 delle quali l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da



corrispondere; in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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.

A seguito di accessi telematici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova (GE), per l'appartamento de quo, si è riscontrato quanto segue.

Il fabbricato è provvisto di regolare progetto n. 10244 del 24/10/1948.

Il fabbricato è provvisto di decreto d'abitabilità n. 3001 del 28/11/1955.

Nell'appartamento sono state effettuate opere interne ai sensi dell'articolo 26 con autorizzazione del 18/11/1991 n. 2162/1991.

Dalle ricerche effettuate si precisa la sostanziale regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare de quo.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.

Rispetto alla cartografia del vigente piano urbanistico, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella seguente zona : - Zona AC-IU – ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

UNITA' IMMOBILIARE - Via Giovanni Battista Sasso 6 / 11 (Genova)

1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Piena proprietà dell'unità immobiliare (quota 1000/1000) situata nel Comune di Genova, Provincia di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civico 6 di Via Giovanni Battista Sasso e più precisamente :

Appartamento con altezza pari mt. 2,94, distinto con l'interno 11, posto al piano sesto, composto da ingresso-soggiorno, camera, cucina, bagno, disimpegno e terrazzo.

1.1 - Dati tecnici appartamento

Superficie principale SIN – superficie interna netta = mq 60,53



Superficie principale SIL – superficie interna lorda	= mq	60,64
Superfici secondarie (terrazzo)	= mq	13,97

1.2 - Calcolo superficie commerciale di mercato

SIL – superficie interna lorda	= mq	60,64
Terrazzo : superficie lorda commerciale mq 13,97 x 25%	= mq	3,49
Totale superficie lorda commerciale di mercato	= mq	64,14

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Provincia di Genova intestato in capo a ██████████ nata a Genova il 04/08/1965, con i seguenti dati catastali :

- Unità Immobiliare in Via Giovanni Battista Sasso civico n. 6 interno 11, sezione SAM, foglio 44, mappale 787, subalterno 13, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita euro 499,67.

1.4 - Confini

L'appartamento così confina :

- a nord : con fabbricato Via G.B. Sasso civico 8 - vano scala ;
- ad est : con Via G.B. Sasso ;
- a sud : con Via G.B. Sasso ;
- ad ovest : con appartamento interno 12 ;
- sopra : con unità immobiliari stesso civico ;
- sotto : con unità immobiliari stesso civico.

2 Una sommaria descrizione del bene

2.1. Caratteristiche appartamento : in buone condizioni di conservazione e manutenzione, completo di tutti gli impianti tecnologici di base, con finestre in alluminio doppi vetro, persiane in alluminio, pavimenti in graniglia e piastrelle, porte interne di pregio, porta caposcala blindata.

2.2. Caratteristiche zona : quartiere a carattere abitativo popolare, semi-centrale periferico, con scarse possibilità di parcheggio nelle strade attigue. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



2.3. Caratteristiche zone limitrofe : residenziali i principali centri limitrofi.

2.4. Collegamenti pubblici : strada principale a 100 metri, ferrovia a 2 chilometri circa ed autostrada all'uscita di genova-ovest a circa 5 chilometri.

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

3.1. Attuale proprietario

All'esecutata ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ l'appartamento è pervenuto con atto di Compravendita del 19/01/1999 rep. n. 77934, rogante Notaio Aurelio Morello, trascritto a Genova il 25/01/1999 Registro particolare n. 1277 registro generale n. 1829.

3.2. Precedenti proprietari

Ai signori ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ l'appartamento è pervenuto per Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Ottavio Ferrando il 15/11/1968, registrata a Sestri Levante il 29/11/1968 al n. 3569, trascritta a Genova il 2/12/1968 al registro particolare volume 6996 n. 18937.

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'appartamento risulta occupato dai sig.ri ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ con contratto d'affitto stipulato in data 01/03/2014, canone annuo euro 300,00, durata dal 01/03/2014 al 28/02/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 5/03/2014 con il seguente identificativo telematico : TLH14T000237000NE.

Contratto con canone simbolico e con data antecedente al pignoramento, quindi si considera una riduzione del 30% sul valore di mercato.

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 ; riporti 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 due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per l'appartamento in questione non risultano vincoli di cui al quesito sopra riportato, mentre risultano oneri, specificatamente spese condominiali insolute.

Le spese di gestione ordinaria ammontano a circa euro 970,95.

Le spese insolute della gestione ordinaria ammontano a circa euro 729,00.

Dalle ricerche effettuate, per quanto si è potuto accertare, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, tranne quello di cui in epigrafe.

Dovranno essere indicati :

- **Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni ;** per quanto si è potuto accertare non risultano cause in corso.
- **Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura ;** per quanto si è potuto accertare non risultano atti di asservimento.
- **Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge ;** nessuno.
- **Gli altri pesi o limitazione d'uso, 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 ;** per quanto si è potuto accertare non risultano altri pesi e limitazioni d'uso.

6 L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, dovranno essere indicati :

Le formalità inerenti il presente appartamento sono quelle già riportate al punto 6 dell'appartamento Via Sasso 6/2.

7 La verifica della regolarità edilizia ed 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'art. 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza delle quali l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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.

A seguito di accessi telematici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova (GE), per l'appartamento de quo, si è riscontrato quanto segue.

Il fabbricato è provvisto di regolare progetto n. 10244 del 24/10/1948.

Il fabbricato è provvisto di decreto d'abitabilità n. 3001 del 28/11/1955.

Dalle ricerche effettuate si precisa la sostanziale regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare de quo.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.

Rispetto alla cartografia del vigente piano urbanistico, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella seguente zona : - Zona AC-IU – ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

UNITA' IMMOBILIARE – Vico Stallo 1/4 (Genova)

1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Piena proprietà dell'unità immobiliare (quota 1000/1000) situata nel Comune di Genova, Provincia di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civico 1 di Via Stallo e più precisamente :

Appartamento con altezza pari mt. 3,20, distinto con l'interno 4, posto al piano secondo, composto da ampio ingresso-soggiorno, corridoio, due camere, piccolo ripostiglio, bagno, cucina e poggiatesta.



1.1 - Dati tecnici appartamento

Superficie principale SIN – superficie interna netta	= mq	93,59
Superficie principale SIL – superficie interna lorda	= mq	94,58
Superfici secondarie (poggiolo)	= mq	1,97

1.2 - Calcolo superficie commerciale di mercato

SIL – superficie interna lorda	= mq	94,58
Terrazzo : superficie lorda commerciale mq 1,97 x 25%	= mq	0,49
Totale superficie lorda commerciale di mercato	= mq	95,07

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Provincia di Genova intestato in capo a ██████████ nata a Genova il ██████████ con i seguenti dati catastali :

- Unità Immobiliare in Vico Stallo civico n. 1 interno 4, sezione SAM, foglio 43, mappale 198 - subalterno 13, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita euro 650,74.

1.4 - Confini

L'appartamento così confina :

- a nord : con distacco su Vico Stallo ;
- ad est : con fabbricato Vico Stallo civico 4;
- a sud : con cavedio – vano scala – appartamento interno 3;
- ad ovest : con fabbricato Via Walter Fillak ;
- sopra : con unità immobiliari stesso civico ;
- sotto : con unità immobiliari stesso civico.

2 Una sommaria descrizione del bene

2.1. Caratteristiche appartamento : in buone condizioni di conservazione e manutenzione, completo di tutti gli impianti tecnologici di base, con finestre in alluminio doppi vetro, persiane in alluminio, pavimenti in graniglia e piastrelle, porte interne di pregio, porta caposcala semiblindata.

2.2. Caratteristiche zona : quartiere a carattere abitativo popolare, semi-centrale periferico, con scarse



possibilità di parcheggio nelle strade attigue. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.3. Caratteristiche zone limitrofe : residenziali i principali centri limitrofi.

2.4. Collegamenti pubblici : strada principale a 100 metri, ferrovia a 2 chilometri circa ed autostrada all'uscita di genova-ovest a circa 5 chilometri.

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

3.1. Attuale proprietario

All'esecutata, [REDACTED] l'appartamento è pervenuto con atto di Donazione del 10/04/2002 rep. n. 95283, rogante Notaio Aurelio Morello, trascritto a Genova il 10/05/2002 Registro particolare n. 11678 registro generale n. 16499.

3.2. Precedenti proprietari

Ai signori [REDACTED] l'appartamento è pervenuto per Atto di compravendita del 18/12/1972, rogante notaio Crescenzo Piccardi, registrato a Genova il 22/12/1972 al n. 24748, trascritto a Genova il 9/01/1973 al registro particolare volume 9644 n. 1266.

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'appartamento risulta libero da persone e cose.

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 ; 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 due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Per l'appartamento in questione non risultano vincoli di cui al quesito sopra riportato, mentre risultano oneri, specificatamente spese condominiali insolute.

Le spese di gestione ordinaria ammontano a circa euro 1.759,38.

Le spese insolute della gestione ordinaria ammontano a circa euro 2.402,71.

Le spese insolute della gestione straordinaria ammontano a circa euro 2.696,71.

Dalle ricerche effettuate, per quanto si è potuto accertare, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, tranne quello di cui in epigrafe.

Dovranno essere indicati :

- **Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni ;** per quanto si è potuto accertare non risultano cause in corso.
- **Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura ;** per quanto si è potuto accertare non risultano atti di asservimento.
- **Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge ;** nessuno.
- **Gli altri pesi o limitazione d'uso, in particolare verifichi 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 ;** per quanto si è potuto accertare non risultano altri pesi e limitazioni d'uso.

6 L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, dovranno essere indicati :

Le formalità inerenti il presente appartamento sono quelle già riportate al punto 6 dell'appartamento Via Sasso 6/2.

7 La verifica della regolarità edilizia ed 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'art.



36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza delle quali l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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.

A seguito di accessi telematici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova (GE), per l'appartamento de quo, si è riscontrato quanto segue.

Il fabbricato non è provvisto di regolare progetto.

Il fabbricato non è provvisto di decreto d'abitabilità essendo anteriore al 1942.

Dalle ricerche effettuate si precisa la sostanziale irregolarità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, si sono riscontrate difformità.

Non sono presenti domande in sanatoria o di condono edilizio, comunque la situazione riscontrata è sanabile, presentando una pratica per opere interne art. 46 ed eventualmente, per il poggiolo non segnato sulla planimetria catastale, come errore in sede di presentazione della planimetria catastale nel 1939, dato che risulta palese la sua realizzazione al momento della costruzione del fabbricato.

Il costo per le pratiche comunale e catastale, compreso il costo del tecnico redattore della pratica, si stima in euro 4.000,00, compresi oneri di legge.

Rispetto alla cartografia del vigente piano urbanistico, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella seguente zona : - Zona AR-UR – ambito di riqualificazione urbanistica- residenziale.

UNITA' IMMOBILIARE - Via Salvega 20/1 (Casella - GE)

1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali



Piena proprietà dell'unità immobiliare (quota 1000/1000) situata nel Comune di Casella, Provincia di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civico 20 di Via Salvega e più precisamente :

Appartamento con altezza pari mt. 2,78, distinto con l'interno 1, posto al piano terra, composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, camera e poggiolo.

1.1 - Dati tecnici appartamento

Superficie principale SIN – superficie interna netta	= mq	44,30
Superficie principale SIL – superficie interna lorda	= mq	45,21
Superfici secondarie (terrazzo)	= mq	4,84

1.2 - Calcolo superficie commerciale di mercato

SIL – superficie interna lorda	= mq	45,21
Terrazzo : superficie lorda commerciale mq 4,84 x 25%	= mq	1,21
Totale superficie lorda commerciale di mercato	= mq	46,42

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casella, Provincia di Genova intestato in capo ~~XXXXXXXXXXXX~~ nata a Genova il ~~01/03/1995~~ con i seguenti dati catastali :

- Unità Immobiliare in Via Salvega civico n. 20 interno 1, foglio 5, mappale 861 - subalterno 11, categoria A/3, classe 1, vani 3, rendita euro 278,89.

1.4 - Confini

L'appartamento così confina :

- a nord : con distacco area condominiale;
- ad est : con distacco su corte sub. 4;
- a sud : con appartamento sub. 1 – vano scala;
- ad ovest : con distacco area condominiale;
- sopra : con unità immobiliari stesso civico;
- sotto : con unità immobiliari stesso civico.

2 Una sommaria descrizione del bene



2.1. Caratteristiche appartamento : in buone condizioni di conservazione e manutenzione, completo di tutti gli impianti tecnologici di base, con finestre in alluminio doppi vetro, persiane in alluminio, pavimenti in graniglia e piastrelle, porte interne normali, porta caposcala normale.

2.2. Caratteristiche zona : quartiere a carattere abitativo residenziale, semi-centrale, con scarse possibilità di parcheggio nelle strade attigue. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.3. Caratteristiche zone limitrofe : residenziali i principali centri limitrofi.

2.4. Collegamenti pubblici : strada principale a 20 metri, ferrovia a 2 chilometri circa ed autostrada all'uscita di Genova-Busalla a circa 10 chilometri.

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

3.1. Attuale proprietario

All'esecutata [REDACTED] l'appartamento è pervenuto con atto di Divisione del 04/10/2012 rep. n. 133319, rogante Notaio Aurelio Morello, trascritto a Genova il 11/10/2012 Registro particolare n. 22622 registro generale n. 29244.

3.2. Precedenti proprietari

Ai signori [REDACTED], l'appartamento è pervenuto per Atto di compravendita del 28/12/1973, rogante notaio Crescenzo Piccardi, registrato a Genova il 28/12/1973 al n. 22024, trascritto a Genova il 17/01/1973 al registro particolare volume 10382 n. 1701.

Ai signori [REDACTED], l'appartamento è pervenuto per successione di [REDACTED] deceduta il 15/09/2009, con atto di successione registrata a Genova il 21/01/2010 al n. 137, volume 9990 trascritta a Genova il 06/04/2010 al registro particolare n. 8123.

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'appartamento risulta occupato dal Sig. [REDACTED] con contratto d'affitto stipulato in data 07/02/2015, canone annuo euro 3.000,00, durata dal 01/03/2015 al 28/02/2019, registrato presso l'Agenzia



delle Entrate il 27/03/2015 con il seguente identificativo telematico : TLH15T002471000BB. Contratto con data antecedente al pignoramento, quindi si considera una riduzione del 30% sul valore di mercato.

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 ; 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 due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per l'appartamento in questione non risultano vincoli di cui al quesito sopra riportato.

Non è presente amministrazione condominiale.

Dalle ricerche effettuate, per quanto si è potuto accertare, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, tranne quello di cui in epigrafe.

Dovranno essere indicati :

- **Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni ;** per quanto si è potuto accertare non risultano cause in corso.
- **Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura ;** per quanto si è potuto accertare non risultano atti di asservimento.
- **Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge ;** nessuno.
- **Gli altri pesi o limitazione d'uso, in particolare verifichi 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 ;** per quanto si è potuto accertare non risultano altri pesi e limitazioni d'uso.

6 L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, dovranno essere indicati :



Le formalità inerenti il presente appartamento sono quelle già riportate al punto 6 dell'appartamento Via Sasso 6/2.

7 La verifica della regolarità edilizia ed 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'art. 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza delle quali l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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.

A seguito di accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casella (GE), per l'appartamento de quo, si è riscontrato quanto segue.

Il fabbricato è provvisto di regolare licenza edilizia n. 21/74 del 26/10/1974.

Il fabbricato è provvisto di decreto d'abitabilità del 24/06/1979.

Il fabbricato è provvisto di domanda in sanatoria n. 170/96/1 del 22/10/1996.

Dalle ricerche effettuate si precisa la sostanziale regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare de quo.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.

Rispetto alla cartografia del vigente piano urbanistico, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella seguente zona : - Zona E A – zona agricola.



UNITA' IMMOBILIARE - Via Salvega 20/B (Casella - GE)

1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Piena proprietà dell'unità immobiliare (quota 1000/1000) situata nel Comune di Casella, Provincia di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civico 20 di Via Salvega e più precisamente :

Appartamento con altezza pari mt. 2,50, distinto con l'interno B, posto al piano terra, composto da ingresso, disimpegno, bagno, camera, cameretta, cucina.

1.1 - Dati tecnici appartamento

Superficie principale SIN – superficie interna netta	= mq	36,86
Superficie principale SIL – superficie interna lorda	= mq	38,90

1.2 - Calcolo superficie commerciale di mercato

SIL – superficie interna lorda	= mq	38,90
Totale superficie lorda commerciale di mercato	= mq	38,90

1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casella, Provincia di Genova intestato in capo a ██████████ nata a Genova ██████████, con i seguenti dati catastali :

- Unità Immobiliare in Via Salvega civico n. 20 interno B, foglio 5, mappale 861 - subalterno 9, categoria A/3, classe 1, vani 3,5, rendita euro 325,37.

1.4 - Confini

L'appartamento così confina :

- a nord : con distacco area condominiale;
- ad est : con distacco su corte sub. 4;
- a sud : con box B;
- ad ovest : con appartamento interno A;
- sopra : con unità immobiliari stesso civico;
- sotto : con unità immobiliari stesso civico.



01/07/2015, canone annuo euro 3.000,00, durata dal 01/07/2015 al 30/06/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 07/07/2015 con il seguente identificativo telematico : TLH15T005067000JJ. Contratto con data successiva al pignoramento, quindi si considera una riduzione del 30% sul valore di mercato.

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 ; 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 due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per l'appartamento in questione non risultano vincoli di cui al quesito sopra riportato.

Non risulta amministrazione condominiale.

Dalle ricerche effettuate, per quanto si è potuto accertare, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, tranne quello di cui in epigrafe.

Dovranno essere indicati :

- **Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni ;** per quanto si è potuto accertare non risultano cause in corso.
- **Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura ;** per quanto si è potuto accertare non risultano atti di asservimento.
- **Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge ;** nessuno.
- **Gli altri pesi o limitazione d'uso, in particolare verifichi 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 ;** per quanto si è potuto accertare non risultano altri pesi e limitazioni d'uso.

6 L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno



non opponibili all'acquirente, dovranno essere indicati :

Le formalità inerenti il presente appartamento sono quelle già riportate al punto 6 dell'appartamento Via Sasso 6/2.

7 La verifica della regolarità edilizia ed 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'art. 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza delle quali l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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.

A seguito di accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casella (GE), per l'appartamento de quo, si è riscontrato quanto segue.

Il fabbricato è provvisto di regolare licenza edilizia n. 21/74 del 26/10/1974.

Il fabbricato è provvisto di decreto d'abitabilità del 24/06/1979.

Il fabbricato è provvisto di domande in sanatoria n. 170/96/1 del 22/10/1996.

Dalle ricerche effettuate si precisa la sostanziale regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare de quo.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, non si sono riscontrate difformità.

Rispetto alla cartografia del vigente piano urbanistico, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella seguente



zona : - Zona E A – Insedimenti destinati alla riorganizzazione dell'attività agricola.

Stima del valore di mercato

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti, relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Ai fini estimativi, tenendo conto di quanto richiesto al punto a) del quesito, lo scrivente assume il prezzo di mercato, a metro quadro, fornito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Quadro OMI), come riferimento preliminare di valutazione, rapportandolo ai prezzi emersi dall'indagine di mercato per la zona in esame.

Per gli immobili ubicati a Genova in Via Sasso ed in Vico Stallo il prezzo a metro quadro fornito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è il seguente :

Fascia/zona: Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V.DEL CAMPASSO-V.G.BOSCO)

Provincia: GENOVA - **Comune:** GENOVA - **Codice di zona:** C21 - **Microzona catastale n.:** 36

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	970	1350
------------------------------	---------	-----	------

Per gli immobili ubicati a Genova in Via Sasso ed in Vico Stallo il prezzo a metro quadro fornito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è il seguente :

Fascia/zona: Centrale/CENTRO DI CASELLA

Provincia: GENOVA - **Comune:** CASELLA - **Codice di zona:** B1 - **Microzona catastale n.:** 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1200
------------------------------	---------	-----	------



Nella presente valutazione viene considerato un abbattimento del 10% del prezzo unitario a metro quadrato, data la situazione attuale del mercato immobiliare, dipendente dalla crisi economica generalizzata.

Primo lotto - Unità Immobiliare in Via Giovanni Battista Sasso civico n. 6 interno 2 (Genova).

Totale superficie lorda commerciale di mercato = mq **136,63**

Valore a metro quadro : €/mq 970,00 a mq – 10% = €/mq **873,00**

Valore complessivo : mq **136,63** x €/mq **873,00** = € 119.277,99

Adeguamenti e riduzioni :

- Oneri regolazione urbanistica	€	0,00
- Lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- Lo stato di possesso (- 30%)	€	35.783,39
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
- Spese condominiali insolute	€	813,90
- Valore a base d'asta	€	82.680,70
- Valore a base d'asta arrotondato :	€	83.000,00

Secondo lotto - Unità Immobiliare in Via Giovanni Battista Sasso civico n. 6 interno 11 (Genova).

Totale superficie lorda commerciale di mercato = mq **64,14**

Valore a metro quadro : €/mq 970,00 a mq – 10% = €/mq **873,00**

Valore complessivo : mq **64,14** x €/mq **873,00** = € 55.994,22

Adeguamenti e riduzioni :

- Oneri regolazione urbanistica	€	0,00
- Lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- Lo stato di possesso (– 30 %)	€	16.798,26
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
- Spese condominiali insolute	€	729,00
- Valore a base d'asta	€	38.466,96
- Valore a base d'asta arrotondato :	€	38.000,00



Terzo lotto - Unità Immobiliare in Vico Stallo civico n. 1 interno 4 (Genova).Totale superficie lorda commerciale di mercato = mq **95,07**Valore a metro quadro : €/mq 970,00 a mq – 10% = €/mq **873,00**Valore complessivo : mq **95,07** x €/mq **873,00** = € 82.996,11

Adeguamenti e riduzioni :

- Oneri regolazione urbanistica	€	4.000,00
- Lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- Lo stato di possesso	€	0,00
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
- Spese condominiali insolute	€	1.380,18
- Valore a base d'asta	€	77.615,93
- Valore a base d'asta arrotondato :	€	78.000,00

Quarto lotto - Unità Immobiliare in Via Salvega civico n. 20 interno 1 (Casella - GE).Totale superficie lorda commerciale di mercato = mq **46,42**Valore a metro quadro : €/mq 820,00 a mq – 10% = €/mq **738,00**Valore complessivo : mq **46,42** x €/mq **738,00** = € 34.257,96

Adeguamenti e riduzioni :

- Oneri regolazione urbanistica	€	0,00
- Lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- Lo stato di possesso (- 30%)	€	10.277,38
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
- Spese condominiali insolute	€	0,00
- Valore a base d'asta	€	23.980,58
- Valore a base d'asta arrotondato :	€	24.000,00



Quinto lotto - Unità Immobiliare in Via Salvega civico n. 20 interno B (Casella - GE).

Totale superficie lorda commerciale di mercato = mq **38,90**

Valore a metro quadro : €/mq 820,00 a mq – 10% = €/mq **738,00**

Valore complessivo : mq **38,90** x €/mq **738,00** = € 28.708,20

Adeguamenti e riduzioni :

- Oneri regolazione urbanistica	€	0,00
- Lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- Lo stato di possesso (- 30%)	€	8.612,46
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€	0,00
- Spese condominiali insolute	€	0,00
- Valore a base d'asta	€	20.095,74
- Valore a base d'asta arrotondato :	€	20.000,00

Valore di mercato complessivo dei cinque lotti € 243.000,00

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

Lo scrivente, essendo certificatore energetico della Regione Liguria, ha redatto l'APE per i seguenti appartamenti :

- Unità Immobiliare in Via Giovanni Battista Sasso civico n. 6 interno 2 (Genova).
- Unità Immobiliare in Via Giovanni Battista Sasso civico n. 6 interno 11 (Genova).
- Unità Immobiliare in Vico Stallo civico n. 1 interno 4 (Genova).

Gli APE per gli appartamenti di Via Salvega 20 /1 e 20/B sono già stati redatti in precedenza.

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 vi sono quote indivise, dato che l'esecutata ha la piena proprietà.



9 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

9.1. Operazioni peritali

- Nomina geom. Massimo Marrocco, esperto nella procedura di cui sopra dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Bonino ;
- giuramento in cancelleria in data 24 settembre 2015 ;
- fissazione del sopralluogo per i beni in Genova in data 6 ottobre 2015, per i beni in Casella (GE) in data 7 ottobre 2015, mediante invio di raccomandata all'esecutato ed e-mail al creditore procedente ;
- fissazione del sopralluogo per l'appartamento in Casella in data 14 ottobre 2015, Via Salvega 2 /B, dato che in precedenza non si era potuto accedere per mancanza dell'inquilino.
- sopralluogo del 6 ottobre 2015, con accesso alle unità immobiliare, oggetto di accertamento, in quella sede si procedeva al rilievo metrico sia per redazione della planimetria, sia per la redazione del certificato APE, inoltre si procedeva ad un rilievo fotografico dell'appartamento;
- sopralluogo del 7 ottobre 2015, con accesso alle unità immobiliare, oggetto di accertamento, in quella sede si procedeva al rilievo metrico sia per redazione della planimetria, sia per la redazione del certificato APE, inoltre si procedeva ad un rilievo fotografico dell'appartamento;
- sopralluogo del 14 ottobre 2015, con accesso alle unità immobiliare, oggetto di accertamento, in quella sede si procedeva al rilievo metrico sia per redazione della planimetria, sia per la redazione del certificato APE, inoltre si procedeva ad un rilievo fotografico dell'appartamento;
- redazione della relazione di stima, completa di elaborazione della planimetria dell'appartamento oggetto di stima e di tutti gli allegati;
- redazione dell' APE per tre unità immobiliare;
- invio telematico della relazione di stima alla Cancelleria ;
- invio della relazione di stima alle parti tramite e-mail;

9.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Accessi presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale e della



visura storica;

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per ispezione ipotecaria;
- accessi telematici e fisici presso gli uffici comunali per gli adempimenti di controllo richiesti.
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate.

Tutte le operazioni si sono svolte correttamente e nei tempi necessari.

Il sottoscritto, che ritiene di aver diligentemente assolto con piena obiettività il mandato affidatogli dalla S.V.III.ma, nel tenersi a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o supplemento di consulenza, con osservanza si firma.

Genova li, 14 novembre 2015

L' Esperto

Geometra Massimo Marrocco

Allegati :

- 1) Raccomandata per comunicazione del sopralluogo.
- 2) Verbale delle operazioni peritali.
- 3) Copia dei 3 atti di provenienza.
- 4) Documentazione fotografica per i cinque appartamenti.
- 5) Planimetria redatta in base ai rilievi per le cinque unità immobiliari.
- 6) Redazione certificati APE per tre unità immobiliari con ricevute..
- 7) Certificati APE per due unità immobiliari con ricevute, fornite dall'esecutata.
- 8) Spese insolute condominiali Via Sasso e Via Stallo.
- 9) Ricevute registrazione contratti d'affitto presso Agenzia delle Entrate.
- 10) Copia decreto abitabilità Via Sasso.
- 11) Visure catastali attuali e planimetria catastale NCEU per le cinque unità immobiliari.
- 12) Visure alla Conservatoria.
- 13) Visura Edilizia Privata Comune di Casella.
- 14) Copia articolo 26 per Via Sasso 6/2, fornito dall'esecutata.



Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Geom. Massimo Marrocco, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla Banca Carige SpA contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ debitrice esecutata, attesta di avere inviato copia della presente relazione, al creditore procedente ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova li, 14 novembre 2015

L' Esperto

Geometra Massimo Marrocco

