

- Estratto del catasto (allegato rif. a);
- copia del titolo di provenienza del bene al debitore (allegato rif. a).

b) "Provveda quindi alla stima sommaria 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 e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:

In data 29/11/2013 lo scrivente ha avvisato i debitori Sigg. ~~Marina~~ ~~Marina~~ a mezzo raccomandata a.r. circa l'inizio delle operazioni peritali, fissato il giorno 17/12/2013 presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva. Nello stesso giorno il C.T.U. provvedeva ad avvisare anche il creditore procedente (allegato rif. b).

Nella data fissata, presenti la Sig.ra ~~Marina~~, è stato effettuato dal sottoscritto il sopralluogo, durante il quale sono stati acquisiti diversi rilievi fotografici, (allegati rif. c2) ed è stata verificata la conformità edilizia ed urbanistica del bene.

Il C.T.U. inoltre ha eseguito gli accertamenti dovuti, direttamente o attraverso connessione telematica, presso:

- Agenzia del Territorio al fine di ottenere la planimetria e la visura catastale dell'immobile (allegati rif. c1).
- Comune di Genova, ufficio stato civile, al fine di dimostrare l'assenza di acquisti mortis causa non trascritti o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, ottenendo lo stato di famiglia degli esecutati dal quale risulta la loro residenza in via Enrico



Cernuschi n. 2 int. 7 e l'esistenza in vita, (allegato rif. c4).

- Amministratore condominiale, allo scopo di ricercare formalità, vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sul bene, ovvero in particolar modo estratto conto spese condominiali insolute nell'anno in corso e precedente non inserite negli atti di causa; dell'indagine risultano pendenze arretrate pari ad €. 1.328,56 annuali e complessivamente €. 7.902,68 a carico degli esecutati (allegato rif. c4).

- Agenzia del Territorio al fine di effettuare una verifica della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente ed intervenuti, riscontrando a carico degli esecutati le formalità riportate nell'allegato qui unito (allegati rif. c5).

- Comune di Genova, ufficio visure ed archivio, al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità. Considerata l'epoca costruttiva non vi sono atti comunali.

- Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto, con esito negativo.

Per di più, ai fini della stima dell'immobile oggetto di procedura esecutiva sono stati analizzati i seguenti atti ed indagini:

- Atto di provenienza.

- Osservatorio dei valori immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, anno 2012, 2° semestre nel quale si fornisce quotazione immobiliare nel Comune di Genova, zona periferica Rivarolo, T.U.M. (via Jaori, via Vezzani, via Canepari, (allegato rif. b).



- Offerte di vendita delle principali agenzie immobiliari riferite agli immobili del quartiere, in proprietà, liberi e nel medesimo stato di manutenzione.

Il valore del bene è stimato in €/mq. 1.000,00 x mq. 91,34 = €.
91.340,00 ovvero a corpo in €. 91.000,00.

c) “ Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione ove necessario, dell’immobile stimato in lotti autonomi:

1. l’identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;

- Il bene oggetto di pignoramento è costituito da appartamento in Genova, Via Enrico Cernuschi n. 2 interno 7, al piano terzo oltre piano terreno, composto da ingresso - soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale, cucina ed altra camera da letto;
- i confini dell’appartamento sono: a nord vano scala indi appartamento interno n. 8, a est via Cernuschi, a sud muro condominiale, indi altra proprietà, a ovest muri condominiale indi altra proprietà;
- i dati catastali sono: proprietà per ½ ~~_____~~ nato in ~~_____~~, C.F. ~~_____~~ proprietà per ½; ~~_____~~ Albani il ~~_____~~, C.F. ~~_____~~ ~~_____~~ sezione urbana 1 RIV, foglio 25, particella 92, sub. 7, piano 3 interno 7, categoria A4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita €. 411,87, indirizzo via Enrico Cernuschi n. 2;



- non sono stati rilevati acquisti mortis causa non trascritti.

2. “ Una sommaria descrizione del bene”.

L'edificio, nel quale trova collocazione l'appartamento oggetto di procedura esecutiva prospetta a sud-est sulla via Enrico Cernuschi ed è confinante, in lato nord-est con altro edificio contiguo di tipologia ed altezza simile, in lato sud-ovest si presenta a confine senza affacci e sul retro prospetta su aree cortilizie private (allegati rif. c2 foto n. 1, 2, 3, 4, 16).

Il palazzo è formato da cinque piani fuori terra oltre piano terreno, tutti con destinazione d'uso residenziale.

L'ingresso pedonale (allegati rif. c2 foto n. 15) avviene direttamente dalla via Cernuschi al numero civico esposto 2.

L'alloggio in perizia è collocato al piano terzo oltre piano terreno, interno 7, al quale si giunge attraverso le scale interne di tipo chiuso (allegati rif. c2 foto n. 14), dall'ingresso pedonale.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione intensiva e popolare tipica degli anni 1945-1960.

L'alloggio del quale si tratta è costituito da ingresso - soggiorno, dal quale si accede ad un disimpegno e successivamente ad un bagno con finestra. Dallo stesso soggiorno si sviluppa una camera da letto matrimoniale ed in altro lato la cucina con adiacente seconda camera da letto. (allegati rif. c2 foto n. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13).

L'altezza interna è di ml. 3,00.

Tipologie e materiali di finitura delle parti comuni sono le seguenti:

- facciata esterna intonacata e dipinta;



- porte, ingresso pedonale in alluminio anodizzato con vetri antisfondamento;
- scala condominiale in marmo di Carrara con pianerottoli ed ingresso in marmette composte, parapetto in ferro verniciato e corrimano in legno tinto;
- tetto piano con parapetto in ferro verniciato;
- area esterna sul retro di uso privato.

Tipologie e materiali di finitura dell'appartamento eseguito:

- porta di ingresso in legno verniciato con doppia serratura;
- porte interne in legno verniciato;
- serramenti in pvc colorato bianco con doppi vetri;
- pavimentazione nei locali in diverse tipologie: marmette composte, gres o ceramica di antica fattura, rivestimento cucina in ceramica; pavimentazione nel bagno in ceramica di recente fattura estesa al rivestimento;
- muri rifiniti in intonaco al civile e tinteggiati;
- sistemi oscuranti composti da persiane o griglie in alluminio verniciato;
- davanzali finestre in marmo di Carrara;
- riscaldamento ed acqua calda autonomi generati da caldaia in lavanderia, radiatori esterni in alluminio;
- impianto gas-metano in cucina;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
- contatori esterni.

Stato di conservazione:



- l'appartamento si trova in discreto stato di conservazione, conservando per lo più i materiali dell'epoca costruttiva; sono stati sostituiti i serramenti esterni ed il bagno è stato interamente ricostruito; anche il palazzo nelle parti comuni conserva gli originali materiali e finiture.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile:

- residenziale.

Superficie commerciale calcolata: mq. 91,34.

3. "Lo stato di possesso dell'immobile con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati, in data antecedente al pignoramento".

Dalle indagini peritali l'appartamento risulta utilizzato dagli esecutati e dalla loro famiglia per la propria residenza.

4. "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; 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;**



- **Gli altri pesi o limitazione d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc);**

Dalle indagini effettuate e dalla documentazione raccolta presso il Comune di Genova, Ufficio Visure ed Ufficio Stato civile, Agenzia del Territorio servizio pubblicità immobiliare, Agenzia delle Entrate, Amministratore condominiale, esaminando altresì l'atto di provenienza non vi sono vincoli od altri oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, fatto salvo:

- pendenze arretrate per spese condominiali relative all'anno in corso e precedente pari ad €. 2.657,12.

5. "L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- **Le iscrizioni ipotecarie;**

- Iscrizione del 28/7/2006 a favore di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Nazionale del ~~XXXXXXXXXXXX~~ S.p.a., registro particolare 9394, registro generale 39096, pubblico ufficiale Bonini Mario, repertorio 7/7 del 25/7/2006, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- **I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.**

- Trascrizione del 9/7/2013 a favore ~~XXXXXXXXXXXX~~ Condominio ~~XXXXXXXXXXXX~~, registro particolare 19773, registro generale 14701, pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Genova, repertorio 1566/2013 del 10/6/2013 atto esecutivo o



cautelare – verbale di pignoramento immobili.

6. “La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Agli atti del Comune di Genova non vi sono assensi all’edificazione e neppure la dichiarazione di agibilità.

Stante l’epoca costruttiva l’immobile è passibile di vendita secondo la vigente normativa edilizia ed urbanistica.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la sostanziale conformità edilizia ed urbanistica del bene, rispetto all’originaria edificazione.

La costruzione è iniziata prima del 1/9/1967.

Trattandosi di area edificata non è stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica.

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 è quota indivisa.

Il bene non è divisibile.

e. “ provveda infine a redigere (ove sia abilitato) la certificazione energetica dell’immobile o ad acquisirla affidando incarico a soggetto abilitato.



Risultato assente è stato redatto ed allegato l'attestato di certificazione energetica (allegato rif. e).

Si ritiene infine con la presente relazione che si compone di n. 11 pagine, allegati qui di seguito descritti, di aver assolto l'incarico ricevuto, restando a disposizione dell'ill.mo Signor Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La medesima relazione ed i suoi allegati, sono trasmessi alla cancelleria della VII sezione civile del Tribunale di Genova, attraverso inserimento informatico nel P.C.T.

Genova, 19 Gennaio 2014.

Il C.T.U. Arch. Roberto Capra



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- estratto del catasto (rif. a)
- atto di provenienza del bene al debitore (rif. a);
- copia delle comunicazioni al debitore ed al creditore procedente di inizio delle operazioni peritali inviate a mezzo raccomandata e dei relativi avvisi di ricevimento (rif. b);
- estratto Banca dati Agenzia del Territorio 2/2011 (rif. b);
- planimetria catastale (rif. c1);
- visura catastale (rif. c1);
- n. 22 fotografie interne ed esterne del bene (rif. c2);
- comunicazione dell'Amministratore condominiale circa le pendenze arretrate gravanti sull'immobile (rif. c4);
- certificato anagrafico degli esecutati (rif. c4);



- elenco delle iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (rif. c5);
- attestato di certificazione energetica (rif. e).

