

LOTTO UNICO - UNITÀ IMMOBILIARE URBANA.....	1
1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	1
1.1 Ubicazione e consistenza.....	1
1.2 Descrizione della zona.....	1
1.3 Superfici di riferimento.....	1
1.4 Confini dell'appartamento.....	1
1.5 Identificativi catastali.....	2
1.5.1 Unità immobiliare al Catasto Fabbricati.....	2
2.0 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	2
3.0 STATO DI POSSESSO.....	3
4.0 VINCOLI ED ONERI.....	3
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	3
4.1.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli.....	3
4.2 Vincoli ed oneri che saranno cancellati.....	3
4.2.1 Iscrizione: ipoteca volontaria del 07/04/1993.....	3
4.2.2 Iscrizione: ipoteca giudiziale del 09/04/1993.....	4
4.2.3 Trascrizione: sequestro preventivo penale del 26/10/1994.....	4
4.2.4 Trascrizione: sequestro conservativo penale del 29/05/1997.....	4
4.2.5 Trascrizione: pignoramento immobiliare del 24/11/2010.....	5
4.3 Altre formalità.....	5
4.4 Oneri condominiali.....	5
4.4.1 Notizie generali.....	5
4.5 Oneri e sanzioni per conformità.....	5
4.5.1 Oneri e sanzioni per conformità catastale.....	5
4.5.2 Oneri e sanzioni per conformità edilizia.....	5
4.5.3 Oneri per certificazione energetica.....	5
4.5.4 Oneri per dichiarazione di conformità degli impianti.....	5
5.0 ATTO DI PROVENIENZA.....	6
5.1 Ultima provenienza.....	6
6.0 CONFORMITÀ CATASTALE.....	6
6.1 Stato di conformità catastale - Non conforme.....	6
6.2 Descrizione delle opere realizzate in difformità.....	6
6.3 Descrizione delle attività per la conformità catastale.....	6
6.4 Ulteriori note dell'Esperto sulla conformità catastale.....	7
7.0 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	7
7.1 Documentazione per il fabbricato Via Chiaravagna 56.....	7
7.2 Documentazione per l'appartamento Via Chiaravagna 56/4.....	7
7.3 Stato di conformità edilizia - Non conforme.....	7
7.4 Descrizione delle opere edilizie realizzate in difformità.....	7
7.5 Descrizione attività per la conformità edilizia.....	8
7.6 Certificazione energetica - Obbligatoria.....	8
7.7 Dichiarazione di conformità degli impianti - Non obbligatoria.....	9
8.0 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	9
9.0 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	10
10.0 STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA.....	11
10.1 Calcolo del valore a base d'asta.....	11
10.2 Criterio e procedimento di stima.....	11
10.3 Fonti principali per il valore di mercato.....	12
10.4 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici.....	12
10.5 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione.....	12
11.0 DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ DELL'ESPERTO.....	12
11.1 Operazioni presso il Tribunale e l'immobile pignorato.....	12
11.2 Operazioni presso enti ed uffici pubblici.....	13
11.3 Corrispondenza e contatti vari.....	13
11.5 Segnalazioni particolari.....	13
12.0 LIMITI NELLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	13
13.0 PARTE CONCLUSIVA.....	14
⇒ Attestazione art. 173-bis	
⇒ Scheda di sintesi	
⇒ Elenco allegati	

UDIENZA 28/09/2011 ORE 10:30

R.G.E. 990/2010

TRIBUNALE DI GENOVA
VII Sezione Civile
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

contro
- debitore esecutato

G.E. Dott. TUTTOBENE MARIO

**RELAZIONE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE
STIMA IMMOBILIARE PER VENDITA ALL'ASTA
LOTTO UNICO - APPARTAMENTO CON BALCONE SITO IN
VIA CHIARAVAGNA 56/4 - PIANO 3° - 16153 GENOVA**

Esperto del Giudice Geom. LESINA MARCO
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova
Studio in Via di Canneto il Lungo 37/9 - 16123 GENOVA
Telefono +(39) 010 2471849 Fax +(39) 010 2543432
E-Mail Certificata marco.lesina@geopec.it

LOTTO UNICO - UNITÀ IMMOBILIARE URBANA
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con balcone sito in
Via Chiaravagna civico 56 - interno 4 - piano 3° - 16153 GENOVA
Quota diritto: proprietà 1/1
Quota pignorata: proprietà 1/1 - Dati pignoramento corretti

1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

1.1 Ubicazione e consistenza

L'appartamento si colloca nel Comune di Genova, Municipio VI (Medio Ponente), già Circonscrizione 4 (Sestri), Unità Urbanistica 10 (San Giovanni Battista), Via Chiaravagna 56/4, piano 3°, abitazione di tipo popolare.

I locali dell'appartamento sono i seguenti:

ampio ingresso-soggiorno, tre camere, cucina e bagno.

Un balcone è pertinenza comunicante con due camere esposte a sud.

Il fabbricato è distribuito su quattro piani, piano terra compreso, copertura piana praticabile e n° 4 appartamenti, uno per piano.

La facciata esposta ad ovest è quella dove si trova l'ingresso comune, verso la parte interna e lo stretto distacco con il fabbricato Via Chiaravagna 58.

La facciata esposta ad est è quella rivolta su strada Via Chiaravagna e sul ponte di collegamento con la strada privata Via dell'Alloro.

La facciata esposta a nord è quella rivolta verso lo stretto distacco con il fabbricato Via Chiaravagna 62.

La facciata esposta a sud è quella rivolta verso lo stretto distacco con il fabbricato Via Chiaravagna 46.

1.2 Descrizione della zona

La zona di San Giovanni Battista, già comune autonomo fino al 1923, quando confluì nel già comune di Sestri Ponente, si trova nella parte collinare interna e più antica dell'odierno quartiere, zona ponente del comune di Genova.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Sestri Ponente a circa 1,5 km, in Via Giacomo Puccini.

Mezzi di trasporto pubblico urbano:

AMT - Linea 171 - Piazza Virgo Potens → Sestri (Via Travi)

Spazi per parcheggio auto molto limitati.

Caratteristiche della zona: in prevalenza fabbricati ad uso residenziale con alcuni esercizi commerciali sulla strada Via Chiaravagna.

1.3 Superfici di riferimento

Le superfici commerciali di riferimento per la stima sono le seguenti:

locali dell'appartamento = 80,00 mq

balcone di pertinenza = 2,00 mq (superficie lorda 7,00 mq)

Le superfici totali di riferimento per la stima sono le seguenti:

superficie commerciale = 82,00 mq

superficie netta = 70,00 mq (di cui balcone 5,40 mq)

1.4 Confini dell'appartamento

Nord: distacco verso il fabbricato Via Chiaravagna 62

Est: strada Via Chiaravagna

Sud: distacco verso il fabbricato Via Chiaravagna 46

Ovest: distacco verso il fabbricato Via Chiaravagna 58



1.5 Identificativi catastali

1.5.1 Unità immobiliare al Catasto Fabbricati

CATASTO FABBRICATI (visura n° GE0237868 - data 13/06/2011)
COMUNE AMMINISTRATIVO Comune di **GENOVA** (Codice **D969S**)
COMUNE CATASTALE Sezione di **PEGLI VOLTRI**
INTESTATO (dal 10/03/1993)

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/03/1993

Voltura n° 11771 .1/1993 in atti dal 04/10/2000 (protocollo n° 97432)

Repertorio n° 17164 - Rogante **BONINI** - Sede Ronco Scrivia

Registrazione PU - Sede Genova n° 2584 del 25/03/1993

COMPRAVENDITA

DATI IDENTIFICATIVI (dal 01/01/1992)

Sezione Urbana **SEP** - Foglio **54** - Particella **166** - Subalterno **4**

DATI DI CLASSAMENTO

Zona Censuaria **2**

Categoria **A/4** - Classe **3** - Consistenza **5,5 vani** - Rendita **€ 298,25**

INDIRIZZO **VIA CHIARAVAGNA** n° **56** piano: **3** interno: **4**

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 01/01/1992

VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/1986

n° 3070/1987 in atti dal 25/05/1989

INTESTATI (dal 12/11/1986)



DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/11/1986

Voltura n° 3070/1987 in atti dal 25/05/1989

Repertorio n° 27164 - Rogante **SIRI**

Registrazione US - Sede Genova n° 25829 del 02/12/1986

INTESTATI (prima del 12/11/1986)

2.0 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567 C.P.C. è **completa**: i certificati delle **ispezioni ipotecarie** e le copie delle note, depositate dalla parte procedente, sono estese **oltre il ventennio anteriore al pignoramento**, per recuperare la **nota di trascrizione dell'atto di provenienza**.

Altri documenti depositati dalla parte procedente:

1. visura catastale dell'immobile (visura stato attuale, non storica)
2. planimetria catastale firmata il 06/12/1939

L'Esperto ha raccolto altri documenti necessari od utili allo svolgimento dell'incarico, allo scopo di accertare elementi rilevanti ai fini della stima ed in genere della completezza delle informazioni.

La documentazione raccolta è la seguente:

1. visura storica per immobile (Catasto Fabbricati)
2. elenco immobili individuati (del fabbricato che ricopre la particella)
3. intero foglio 54 del Catasto Terreni (particella 166 corrispondente)

3.0 STATO DI POSSESSO

Per la vendita all'asta l'appartamento è **LIBERO**.

4.0 VINCOLI ED ONERI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

L'Esperto ha esaminato ispezioni ipotecarie e note raccolte dal precedente, per i periodi dal 16/10/1990 al 11/03/1993 e dal 10/03/1993 al 24/11/2010.

4.1.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non risultano i seguenti vincoli urbanistici:

Vincolo storico architettonico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - Parte II)

Vincolo paesistico ambientale (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - Parte III)

Risulta il seguente vincolo del Piano di Bacino Chiaravagna:

Fascia fluviale C - Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni

Torrente Chiaravagna - Ambito 13

Legge n° 183 del 18/05/1989

Atto amministrativo

di approvazione DCP n° 31 del 29/09/1998

di aggiornamento o variante (pubblicato) DCP n° 14 del 10/02/2010

Non risultano altri vincoli od oneri a carico dell'acquirente.

4.2 Vincoli ed oneri che saranno cancellati

L'Esperto ha esaminato ispezioni ipotecarie e note raccolte dal precedente, per i periodi dal 16/10/1990 al 11/03/1993 e dal 10/03/1993 al 24/11/2010.

4.2.1 Iscrizione: ipoteca volontaria del 07/04/1993

Registro Particolare n° 1321 - Registro Generale n° 8384

a favore

contro il debitore pignorato

Concessione a garanzia di debito del 06/04/1993 - Repertorio n° 17270

rogito del Notaio Dott. Bovini Francesco di RONCO SCRIVIA (GE)

ipoteca per £ 190.000.000 (€ 98.126,81)

immobili in garanzia siti in Genova - proprietà 1/1

Via Chiaravagna 56/4 - Foglio 54 - Particella 166 - Sub. 4 - Categoria A/4

Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Particella 347 - Sub. 71 - Categoria C/2

con annotazione del 08/01/2009

Registro Particolare n° 36 - Registro Generale n° 335



Restrizione di beni del 17/07/2007 - Repertorio n° 1183/7
Tribunale di Genova
Valore dell'immobile liberato € 56.000,00
Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Particella 347 - Sub. 71 - Categoria C/2
Non sono presenti comunicazioni
Non sono presenti rettifiche
Non sono presenti formalità successive

4.2.2 Iscrizione: ipoteca giudiziale del 09/04/1993
Registro Particolare n° 1402 - Registro Generale n° 8723

a favore

contro il debitore pignorato

Ipoteca giudiziale del 08/04/1993 - Repertorio n° 5224/93
Presidente del Tribunale di Genova
garanzia totale di £ 43.000.000 (€ 22.207,65)
immobili in garanzia siti in Genova - proprietà 1/1
Via Chiaravagna 56/4 - Foglio 54 - Particella 166 - Sub. 4 - Categoria A/4
Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Particella 347 - Sub. 71 - Categoria C/2

con annotazione del 08/01/2009

Registro Particolare n° 35 - Registro Generale n° 334

Restrizione di beni del 17/07/2007 - Repertorio n° 1183/7

Tribunale di Genova

immobile sito in Genova

Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Particella 347 - Sub. 71 - Categoria C/2

Non sono presenti comunicazioni

Non sono presenti rettifiche

Non sono presenti formalità successive



4.2.3 Trascrizione: sequestro preventivo penale del 26/10/1994

Registro Particolare n° 17716 - Registro Generale n° 23188

a favore

contro il debitore pignorato

Atto giudiziario del 30/09/1994 - Repertorio n° 3045/94 G.I.P.

Tribunale di Genova

immobili sequestrati siti in Genova - proprietà 1/1

Via Chiaravagna 56/4 - Foglio 54 - Particella 166 - Sub. 4 - Categoria A/4

Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Particella 347 - Sub. 71 - Categoria C/2

con annotazione del 08/01/2009

Registro Particolare n° 34 - Registro Generale n° 333

Restrizione di beni del 17/07/2007 - Repertorio n° 1183/7

Tribunale di Genova

immobile sito in Genova

Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Particella 347 - Sub. 71 - Categoria C/2

Non sono presenti comunicazioni

Non sono presenti rettifiche

Non sono presenti formalità successive

4.2.4 Trascrizione: sequestro conservativo penale del 29/05/1997

Registro Particolare n° 9256 - Registro Generale n° 14062

a favore

contro il debitore pignorato

Atto giudiziario del 26/05/1997 - Repertorio n° 616/96 G.I.P.

Tribunale di Genova

immobili sequestrati siti in Genova - proprietà 1/1

Via Chiaravagna 56/4 - Foglio 54 - Particella 166 - Sub. 4 - Categoria A/4

Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Particella 347 - Sub. 71 - Categoria C/2

con annotazione del 08/01/2009

Registro Particolare n° 33 - Registro Generale n° 332

Restrizione di beni del 17/07/2007 - Repertorio n° 1183/7

Tribunale di Genova

immobile sito in Genova

Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Particella 347 - Sub. 71 - Categoria C/2

Non sono presenti comunicazioni

Non sono presenti rettifiche

Non sono presenti formalità successive

4.2.5 Trascrizione: pignoramento immobiliare del 24/11/2010

Registro Particolare n° 25544 - Registro Generale n° 37363

a favore

contro il debitore pignorato

Atto giudiziario del 05/11/2010 - Repertorio n° 9631

Tribunale di Fermo (AP)

pignoramento di € 164.822,18

immobile pignorato sito in Genova - proprietà 1/1

Via Chiaravagna 56/4 - Foglio 54 - Particella 166 - Sub. 4 - Categoria A/4

4.3 Altre formalità

Formalità riportate al capitolo 5 (Atti di provenienza).

4.4 Oneri condominiali

4.4.1 Notizie generali

L'Esperto non conosce dati precisi sulla gestione contabile.

La contabilità è gestita con accordo verbale tra i quattro condomini che si ripartiscono le spese delle parti comuni.

La nomina di un amministratore è obbligatorio oltre i quattro condomini.

La formazione del regolamento di condominio è facoltativo quando il numero dei partecipanti è pari od inferiore a dieci.

4.5 Oneri e sanzioni per conformità

4.5.1 Oneri e sanzioni per conformità catastale

Oneri stimati € 500,00 Non ci sono sanzioni

4.5.2 Oneri e sanzioni per conformità edilizia

Oneri stimati € 715,82 Sanzione € 516,00 Totale € 1.215,82

4.5.3 Oneri per certificazione energetica

Oneri stimati € 500,00 Non ci sono sanzioni

4.5.4 Oneri per dichiarazione di conformità degli impianti

Oneri stimati Dichiarazione non obbligatoria



5.0 ATTO DI PROVENIENZA

5.1 Ultima provenienza

COMPRAVENDITA del 10/03/1993

Repertorio n° 17164 - Raccolta n° (non disponibile)

rogito del Notaio Dott. Bovini Francesco di RONCO SCRIVIA (GE)

REGISTRATO a Genova in data 25/03/1993 n° 2584

TRASCritto a Genova in data 11/03/1993

Registro Particolare n° 4658 - Registro Generale n° 6095

A FAVORE

CONTRO

6.0 CONFORMITÀ CATASTALE

6.1 Stato di conformità catastale - Non conforme

La planimetria allegata alla dichiarazione di nuova costruzione, con la scheda n° 10785373, firmata in data 06/12/1939, non è conforme a quanto accertato con sopralluogo dell'Esperto in data 20/06/2011.

6.2 Descrizione delle opere realizzate in difformità

Le opere edilizie interne difformi alla planimetria catastale sono le seguenti:

- bagno più ampio e profondo, le nuove dimensioni sono state realizzate riducendo le superfici della camera e della cucina adiacenti, sulla planimetria è riportata una latrina collocata all'interno del vano cucina;
- cucina con nuova porta spostata verso la parete perimetrale.

6.3 Descrizione delle attività per la conformità catastale

Occorre presentare al Catasto Fabbricati denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni (entro 30 giorni dall'intervenuta variazione).

Le opere difformi ed i recenti lavori, non ultimati, per sostituire e/o realizzare nuovi impianti, comportano variazione del classamento catastale.

Allo stato attuale l'appartamento è censito con classe 3, si propone la classe 4 superiore, stante l'ampliamento del bagno, la manutenzione straordinaria dei locali e degli impianti tecnologici, per quest'ultimi si segnala in particolare il nuovo impianto di riscaldamento, prima non esistente.

Tale proposta è ulteriormente condivisibile e verificabile nell'allegato *elenco immobili*, nel quale sono riportati due immobili con classe 4 per presunta presentazione di variazione catastale.

Classe attuale	3	Rendita attuale	€ 298,25
Classe proposta	4	Rendita nuova	€ 355,06 (+19,05%)

Oneri per conformità catastale € 500,00 (calcolati come segue)

diritti catastali pratica Doc.Fa. € 50,00

attività di tecnico professionista € 450,00

A decorrere dal 01/07/2011 gli importi minimo e massimo della sanzione amministrativa prevista per l'inadempimento degli obblighi di dichiarazione degli immobili e delle variazioni di consistenza o destinazione dei medesimi sono stati quadruplicati, passando rispettivamente da € 258,00 a € 1.032,00 e da € 2.066,00 a € 8.264,00.



6.4 Ulteriori note dell'Esperto sulla conformità catastale

Quanto sopra in ottemperanza, in particolare, dell'articolo 19, comma 14 del D.L. n° 78 del 31/05/2010 e Legge di conversione n° 122 del 30/07/2010, di cui si riporta il seguente testo integrale:

Articolo 19 (Aggiornamento del catasto)

14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma:

"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

7.0 CONFORMITÀ EDILIZIA

7.1 Documentazione per il fabbricato Via Chiaravagna 56

Progetto di costruzione del fabbricato - non reperibile

Data di ultimazione dei lavori - ante 01/09/1967 (ante 31/10/1942)

Certificato di Abitabilità - non reperibile

7.2 Documentazione per l'appartamento Via Chiaravagna 56/4

Non risulta presentata alcuna documentazione.

Le opere interne realizzate nell'appartamento, non ultimate e non denunciate, possono rientrare nella tipologia *manutenzione straordinaria*, quindi soggette a *denuncia d'inizio attività obbligatoria*, oppure nella tipologia *manutenzione ordinaria*, quindi non soggette a *denuncia d'inizio attività* o *comunicazione*, **se le caratteristiche distributive non sono state alterate.**

Nel caso specifico la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento, in origine assente, rientra nella tipologia *manutenzione straordinaria*.

7.3 Stato di conformità edilizia - Non conforme

La difformità è stata accertata in base alla planimetria catastale firmata in data 06/12/1939 e quanto accertato con sopralluogo in data 20/06/2011.

7.4 Descrizione delle opere edilizie realizzate in difformità

Le opere edilizie interne difformi alla planimetria catastale sono le seguenti:

- bagno più ampio e profondo, le nuove dimensioni sono state realizzate riducendo le superfici della camera e della cucina adiacenti, sulla planimetria è riportata una latrina collocata all'interno del vano cucina;

- cucina con nuova porta spostata verso la parete perimetrale.

Non si conosce la data di realizzazione delle sopra riportate opere interne.

Si ritiene auspicabile una certificazione del proprietario che attesti la data di esecuzione delle opere.

Le lievi modifiche delle posizioni e dimensioni delle finestre si presumono realizzate in corso d'opera, in pari data alla costruzione del fabbricato.

Il balcone è più corto di quello sulla planimetria, circa un metro, si presume realizzato in corso d'opera, in pari data alla costruzione del fabbricato.



Con riferimento al regolamento edilizio comunale vigente (REC) si segnala:
- altezza interna del bagno inferiore a quella minima consentita 2,40 metri;
- nel bagno è necessario installare impianto di aspirazione meccanica per sopperire l'insufficiente superficie finestrata apribile, inferiore a 0,75 mq.

7.5 Descrizione attività per la conformità edilizia

Presentare denuncia di inizio attività (DIA) per interventi di manutenzione straordinaria (art. 23 L.R. 16/2008).

La spontanea presentazione quando gli interventi sono in corso di esecuzione comporta la sanzione di € 516,00 (art. 43, comma 5, L.R. 16/2008).

Oneri per denuncia di inizio attività € 715,82 (calcolati come segue)

diritti di segreteria	€ 101,70
tariffa istruttoria	€ 81,30
imposta di bollo	€ 14,62
sanzione (art. 43, c. 5)	€ 516,00
versamenti su c.c.p.	€ 2,20

Oneri per prestazioni professionali € 500,00

Totali oneri per conformità edilizia € 1.215,82

Oltre alla dichiarazione di conformità dell'opera al progetto depositato e salubrità dell'immobile, occorre presentare la ricevuta di avvenuta denuncia al catasto ed il collaudo attestante il rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Deve essere anche attestata la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza (D.M. 37/2008 ex L. 46/90) ed il rispetto della normativa in materia di risparmio energetico (D.Lgs. 192/05 e L. 10/91).

Le opere rientrano nell'ipotesi di cui all'art. 11, della L.R. 16/2008, poiché nell'intervento non è possibile rispettare i requisiti igienico-sanitari stabiliti dal REC, dichiarazione da allegare alla denuncia che attesta *il complessivo miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie preesistenti*.



7.6 Certificazione energetica - Obbligatoria

L'attestato di certificazione energetica deve essere predisposto e redatto secondo la disciplina regionale, Legge Regionale n° 22 del 29/05/2007 e Regolamento Regionale n° 1 del 22/01/2009

Il recente D.Leg.vo n° 28 del 03/03/2011, entrato in vigore il 29/03/2011, che recepisce la Direttiva 2009/28CE sulla promozione delle energie rinnovabili, ha modificato il D.Leg.vo n° 192 del 19/08/2005 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*).

L'attestato di certificazione energetica è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura.

Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari occorre inserire apposita clausola con la quale l'acquirente od il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici.

Il Consiglio Nazionale del Notariato non ha ancora espresso il proprio parere sulle sanzioni per il mancato inserimento della clausola nel contratto.

La Regione Liguria aveva inizialmente previsto l'obbligo di allegazione e la sanzione della nullità relativa nel caso di omessa allegazione, poi in linea con la disciplina nazionale, ha abrogato le disposizioni, anche sanzionatorie, relative all'obbligo di allegazione.

L'autodichiarazione del proprietario, prevista dalla normativa nazionale, in sostituzione della certificazione energetica per gli edifici di classe G, quelli ad alto consumo di energia, non può essere trasmessa perché la disposizione è applicabile solo in assenza della normativa regionale.

Oneri per prestazioni professionali € 500,00

La normativa non prevede sanzioni.

7.7 Dichiarazione di conformità degli impianti - Non obbligatoria

Dalla guida pubblicata in internet dal Consiglio Nazionale del Notariato:

Il rilascio delle dichiarazioni di conformità - ed in genere la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza - non sono condizioni per la validità degli atti di compravendita aventi per oggetto fabbricati.

Tuttavia la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza se da un lato non incide sulla commerciabilità giuridica di un fabbricato, dall'altro, costituendo il presupposto per l'utilizzabilità degli impianti del fabbricato stesso incide - come il certificato di agibilità - in maniera rilevante sulla sua commerciabilità economica.

Il venditore è infatti tenuto a garantire che il bene non presenti vizi ed è quindi tenuto, in particolare, a garantire che gli impianti siano conformi alle norme in materia di sicurezza; il venditore potrà pertanto essere chiamato a rispondere dei danni subiti dall'acquirente a causa della non conformità alle norme di sicurezza degli impianti in dotazione dell'immobile venduto.

Nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, l'atto è sostituito - per i soli impianti eseguiti prima del 27 marzo 2008 - da una dichiarazione di rispondenza.

Infine, nel caso di impianti dotati di dichiarazioni di conformità, in occasione della stipula dell'atto di compravendita, il venditore ha l'obbligo di consegnare all'acquirente le dichiarazioni di conformità (nonché, se esistente, l'eventuale libretto di uso e manutenzione degli impianti).

Nel caso di stipula di un atto di compravendita può essere evitata la consegna della documentazione relativa agli impianti condominiali se essa sia conservata dall'Amministratore di Condominio (e quindi a disposizione di ciascun condomino).

Ambito di applicazione (D.M. n° 37 del 22/01/2008 - articolo 1)

- 1. Il presente decreto si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze. Se l'impianto è connesso a reti di distribuzione si applica a partire dal punto di consegna della fornitura.*
- 2. Gli impianti di cui al comma 1 sono classificati come segue: OMISSIS*

8.0 DESTINAZIONE URBANISTICA

Foglio: 26

Circoscrizione: VI Medio Ponente - Centro abitato

Zona B: Tessuto urbano e di frangia

Sottozona BB: residenziale - **Tipologia RQ:** residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale.



Destinazione urbanistica prevista dal vigente

Piano Urbanistico Comunale

Delibera Presidente Giunta Regione Liguria n° 44 del 10/04/2000

successive varianti ed aggiornamento

9.0 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche strutturali e distributive del fabbricato	
Strutture portanti	murature di laterizio e cemento
Copertura	piana calpestabile - parapetto di cemento
Scala	struttura di cemento - rampe con pedate ed alzate d'ardesia parapetto e corrimano di ferro
Numero piani	cinque (copertura e piano terra compresi)
Unità immobiliari	n° 4 appartamenti

Componenti edilizie e costruttive delle parti comuni	
Pavimenti interni	piastrelle di cemento
Pavimenti esterni	soletta di cemento con piastrelle di gres davanti porta d'ingresso
Pareti esterne	intonaco alla genovese tinteggiato decorazioni di stucco e cemento facciata su Via Chiaravagna
Pareti interne e Soffitti	intonaco e tinta lavabile
Rivestimenti interni	nell'atrio pareti parzialmente rivestite
Infissi esterni	nel vano scala n° 2 finestre a due ante di legno e vetro comune
Portone atrio	due ante di legno
Cassette postali	modello portariviste
Stato di manutenzione	buona per gli esterni - pareti interne con tracce di umidità

Componenti edilizie e costruttive dell'immobile pignorato	
Altezza interna	prevalente 3,15 m - nel bagno 2,30
Pavimenti interni	graniglia di marmo alla genovese - decorazioni tessere mosaico piastrelle di ceramica nel bagno piastrelle di gres porcellanato nella cucina
Pareti interne e Soffitti	intonaco alla genovese con finiture tinta lavabile soffitti con decorazioni di stucco e dipinti non pregiati soffitti con aree distaccate (presunte infiltrazioni da copertura)
Rivestimenti interni	zoccoli battiscopa d'ardesia mosaico con tessere di ceramica nel bagno
Infissi interni (porte)	rimosse, tranne una, in corso di sostituzione
Infissi esterni (finestre e portefinestre)	n° 2 porte finestre e n° 3 finestre a due ante n° 2 piccole finestre in alto ad un'anta (bagno e cucina) telaio di alluminio preverniciato o legno - vetro comune
Infissi esterni (persiane)	persiane alla genovese di alluminio preverniciato
Portoncino d'ingresso	due ante di legno
Cucina	angolo con lavello di marmo - rubinetto con miscelatore attacco per gas - rubinetti e contatore gas ed acqua tubo aspirazione fumi
Bagno	piatto doccia con doccetta a parete regolabile - lavandino w.c. con cassetta a zaino - locale senza ventilazione forzata rubinetteria con miscelatore
Balcone	parapetto con balaustri di cemento o pietra naturale struttura con mensole
Stato di manutenzione	discreta - pareti e soffitti da ultimare o riparare



Impianti tecnologici propri dell'immobile pignorato	
Igienico - sanitario	impianto rifatto di recente - nuovi elementi sanitari montati
Idrico	impianto rifatto di recente
Elettrico	contatore elettronico ed interruttori di sicurezza nell'ingresso impianto rifatto di recente - finiture da ultimare
Riscaldamento	impianto nuovo recente - elementi radianti da montare
Gas	impianto rifatto di recente
Telefonico	
Citofono	
Televisivo	antenna parabolica sul balcone

Impianti tecnologici condominiali	
Idrico	
Elettrico	contatore elettronico ed interruttori di sicurezza nell'atrio
Riscaldamento	assente
Gas	
Telefonico	
Citofono	presente
Televisivo	antenne tradizionali sulla copertura calpestabile
Ascensore	assente
Antincendio	assente

10.0 STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

10.1 Calcolo del valore a base d'asta

Il probabile **valore di mercato dell'appartamento** è così determinato:

Superficie commerciale = 82,00 m²

Valore di mercato unitario = €/m² 2.100,00

Valore di mercato = 82,00 m² x € 2.100,00 = € 172.200,00

Stima degli oneri da detrarre

Oneri per conformità catastale	€ 500,00
Oneri per conformità edilizia	€ 1.215,82
Oneri per certificazione energetica	€ 500,00
Oneri per conformità degli impianti	<u>no obbligo</u>
Totale sottrazione	- € 2.215,82
Totale Valore commerciale	<u>€ 172.200,00</u>

Valore a base d'asta (cifra tonda) € 170.000,00

10.2 Criterio e procedimento di stima

Il **criterio di stima** adottato è il **valore di mercato** che rappresenta il più probabile prezzo a una specifica data, in contanti, ovvero in altre definite condizioni di pagamento o in altri precisi termini, per il quale specifici diritti immobiliari si vendereanno dopo un tempo ragionevole di esposizione su un mercato competitivo, sotto le condizioni di una giusta compravendita, nella quale il compratore e il venditore sono bene informati, agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni.

Il **procedimento di stima** adottato è quello **monoparametrico** che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.



Il **parametro di confronto** è la **superficie commerciale**, una misura fittizia, articolata in superfici principali e secondarie (il balcone).

Le superfici secondarie non sono quelle reali ma il prodotto con coefficienti.

Il **criterio di misurazione della superficie** è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**, *misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento*, compresi i muri interni e quelli perimetrali (massimo 50 cm) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre proprietà (massimo 25 cm).

La **consistenza metrica** è stata calcolata in base a planimetria in scala 1:100, rilievo dell'Esperto riportato su computer, valore calcolato approssimato al primo decimale od al mezzo metro quadrato più prossimo.

La valutazione è stata eseguita considerando l'unità immobiliare libera.

10.3 Fonti principali per il valore di mercato

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio
Perizie giudiziarie pubblicate sul sito <http://www.astegiudiziarie.it/>
Inserzioni delle Agenzie Immobiliari (su stampa ed internet)

10.4 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici

Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard

Terza Edizione promossa dalla Tecnoborsa S.c.p.a. di Roma

Manuale del Consiglio Nazionale Geometri

Linee Guida per la Misurazione degli Immobili

Norma UNI 10750:2005

Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio

(si specificano anche i criteri di computo della superficie commerciale)

D.P.R. 23.03.1998 n° 138 Allegato C

norme tecniche per la determinazione della superficie catastale
delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

10.5 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione

Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard

Terza Edizione promossa dalla Tecnoborsa S.c.p.a. di Roma

Provvedimento Banca d'Italia del 14.04.2005

*Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio,
Capitolo IV, Sezione II, paragrafo 2.5 Beni immobili*

11.0 DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ DELL'ESPERTO

11.1 Operazioni presso il Tribunale e l'immobile pignorato

27/04 accesso presso l'ufficio del G.E. Tuttobene: convocazione dell'Esperto per formulazione dei quesiti e giuramento, lettura, copia e restituzione dei fascicoli depositati in cancelleria.

09/05 inizio delle operazioni peritali presso lo studio dell'Esperto e presso il Comune di Genova - Settore Approvazione Progetti.

12/05 tentato primo accesso presso l'immobile pignorato con esito negativo: non è stato possibile entrare nell'atrio per lasciare una lettera nella cassetta postale e non è stato possibile rintracciare alcun condomino.

16/05 accesso in cancelleria per depositare istanza d'accesso forzoso, stante il debitore domiciliato in cancelleria (artt. 176, 2° co. e 492, 2° co., c.p.c.).

06/06 accesso in cancelleria per ritirare autorizzazione d'accesso forzoso.



Il Giudice ha disposto la nomina della SO.VE.MO. quale custode giudiziario dell'immobile; ha ordinato la liberazione; ha autorizzato l'accesso forzoso.

20/06 accesso presso l'immobile pignorato: l'Esperto è stato assistito da un delegato della SO.VE.MO. e dal possessore delle chiavi dell'appartamento.

Il delegato ha redatto verbale attestante che la signora _____, in possesso delle chiavi dell'appartamento, *si rende disponibile a far visionare l'immobile alle persone interessate previo appuntamento telefonico*

04/07 accesso in cancelleria per verificare eventuali istanze d'intervento.

11.2 Operazioni presso enti ed uffici pubblici

28/04 sportello Poste Italiane: consegnate n° 4 raccomandate A.R.

Le raccomandate sono state consegnate, tranne quella per il debitore (risulta in lavorazione dal 29/06/2011).

09/05 Comune di Genova - Settore Approvazione Progetti . . . , Stanza 34: consultato banca dati, accertato assenza di documenti.

13/06 uffici Agenzia del Territorio - Servizio certificazione e consultazione: ritirati visura storica dell'immobile, planimetria catastale, elenco immobili ed estratto di mappa del Catasto Terreni.

11.3 Corrispondenza e contatti vari

28/04 invio di n° 4 raccomandate A.R. riportanti data, ora e luogo di inizio delle operazioni peritali, invito rivolto al debitore di contattare l'Esperto, rilasciare il proprio numero telefonico e fissare appuntamento per l'accesso.

15/06 l'Esperto parla al telefono con il delegato della SO.VE.MO. fissando appuntamento per l'accesso all'immobile pignorato.

11.5 Segnalazioni particolari

Per agevolare una rapida consultazione del contenuto della presente relazione si allega, al termine della stessa, un sommario.

Stesso sistema per l'elenco degli allegati, in coda agli stessi.

Copie integrali della presente relazione e parziali degli allegati, con i dati sensibili in chiaro, sono state consegnate per posta prioritaria, per e-mail od a mani proprie, a tutte le parti interessate, segnalando il rispetto della privacy (*Decreto Legislativo n° 196 del 30/06/2003*) e dell'art. 616 del Codice Penale (*Violazione, sottrazione e soppressione di corrispondenza*), allo scopo è stata allegata attestazione di consegna.

Copia integrale digitale della relazione e parziale degli allegati, con i dati sensibili oscurati, è stata *masterizzata* su *Compact Disk* e depositata in Cancelleria, a disposizione dell'incaricato alla vendita.

Insieme all'originale della relazione si trasmette alla Cancelleria un estratto della stessa, contenente i dati più significativi per la procedura.

L'Esperto segnala la propria non responsabilità in merito alla conservazione e custodia del supporto digitale, rilascia precisa dichiarazione in appendice alla sopraddetta attestazione di consegna dei documenti.

Copia con firma digitale della documentazione è stata inviata al Tribunale di Genova, tramite la piattaforma del *processo civile telematico*.

12.0 LIMITI NELLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Non si segnalano particolari limiti tranne la necessità di ricorrere al deposito di istanza per l'accesso forzoso.



13.0 PARTE CONCLUSIVA

Ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringrazio per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione dell'Esperto, costituita da n° 14 pagine e n° 3allegati

Con Osservanza
Genova li, 12/07/2011

l'Esperto del Giudice
Geom. Marco Lesina



Attestazione adempimenti di cui all'articolo 173-bis
Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il sottoscritto **Geom. LESINA MARCO**, in qualità di Esperto nominato dal **G.E. Dott. TUTTOBENE MARIO** nella **procedura R.G.E. 990/2010**

promossa da
contro

- debitore esecutato

ATTESTA

nel rispetto della normativa vigente, di avere inviato una copia della propria relazione, a mezzo di posta prioritaria e/o posta elettronica e/o consegna a mano, al creditore procedente, al debitore esecutato, nonché a due creditori non intervenuti ma iscritti nei pubblici registri.

Nel caso particolare la copia per il debitore esecutato è stata depositata in cancelleria, dove risulta domiciliato (artt. 176, 2° co. e 492, 2° co., c.p.c.) e la raccomandata A.R. non è stata ancora restituita al mittente.

L'Esperto del Giudice ha segnalato alle parti che le informazioni contenute nella propria relazione, riportanti alcuni dati sensibili, sono riservate e sono destinate esclusivamente a loro.

La diffusione, distribuzione, copiatura e/o modifica dei documenti trasmessi da parte di qualsiasi soggetto diverso sono proibite, sia ai sensi dell'art. 616 del Codice Penale, che ai sensi del Decreto Legislativo n° 196/2003

L'Esperto del Giudice dichiara la propria non responsabilità in merito alla conservazione e custodia del supporto digitale, depositato in Cancelleria, contenente copia integrale della propria relazione e degli allegati, od un estratto di quest'ultimi, il tutto con i dati sensibili oscurati, ricordando che lo stesso supporto è destinato all'incaricato della vendita.

Unitamente alla relazione l'Esperto ha trasmesso alla Cancelleria un estratto della propria relazione, contenente i dati più significativi per la procedura.

L'estratto è stato redatto in base alla scheda distribuita durante un seminario svoltosi presso il Collegio dei Geometri di Genova, depositata dall'Esperto in copia cartacea e spedita per posta elettronica in formato documento (doc). Copia con firma digitale della documentazione è stata inviata al Tribunale di Genova, tramite la piattaforma del *processo civile telematico*.

In fede di quanto sopra dichiarato
Genova li, 12/07/2011

l'Esperto del Giudice



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
Procedura di espropriazione immobiliare n° 990/2010 promossa da

contro
- debitore esecutato
G.E. Dott. TUTTOBENE MARIO

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Esecuzione Immobiliare n°	990/2010
Promossa da	
Debitore esecutato	
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
Descrizione immobile	<p>UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN VIA CHIARAVAGNA 56/4 - PIANO 3° - 16153 GENOVA</p> <p>QUOTA DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1 QUOTA PIGNORATA 1/1 - Dati pignoramento corretti</p> <p>ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE con balcone ampio ingresso-soggiorno, tre camere, cucina e bagno</p> <p><u>Superficie netta</u> = 70,00 m² <u>Superficie lorda</u> = 82,00 m² (commerciale)</p> <p><u>Confini dell'appartamento</u> Nord: distacco verso il fabbricato Via Chiaravagna 62 Est: strada Via Chiaravagna Sud: distacco verso il fabbricato Via Chiaravagna 46 Ovest: distacco verso il fabbricato Via Chiaravagna 58</p> <p><u>Dati catastali attuali</u> Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova l'immobile risulta in capo al debitore per la quota intera della proprietà.</p> <p>Sezione Urbana SEP, Foglio 54, Particella 166, Subalterno 4 Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 298,25 VIA CHIARAVAGNA n° 56 piano: 3 interno: 4</p>
Stato di possesso	<p>Per la vendita all'asta l'appartamento è LIBERO Accesso eseguito in data 20/06/2011 con assistenza del delegato SO.VE.MO. e del possessore delle chiavi, disponibile a far visionare l'immobile alle persone interessate Il debitore esecutato è ir reperibile, domiciliato in cancelleria</p>
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	<p>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli Non risultano domande od altre trascrizioni</p>
Ispezioni ipotecarie e note raccolte dal precedente per i periodi 16/10/1990 - 11/03/1993 10/03/1993 - 24/11/2010	<p>Non risultano i seguenti vincoli urbanistici: Storico architettonico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - Parte II) Paesistico ambientale (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - Parte III)</p> <p>Risulta il vincolo del Piano di Bacino Chiaravagna: Fascia fluviale C - Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni Torrente Chiaravagna - Ambito 13 Legge n° 183 del 18/05/1989 Atto amministrativo di approvazione DCP n° 31 del 29/09/1998 di aggiornamento o variante DCP n° 14 del 10/02/2010</p> <p>Non risultano altri vincoli od oneri</p>

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
Procedura di espropriazione immobiliare n° 990/2010 promossa da

contro

G.E. Dott. TUTTOBENE MARIO

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Esecuzione Immobiliare n°	990/2010
Promossa da	
Debitore esecutato	
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
Formalità non opponibili all'acquirente o che saranno cancellate	IPOTECA VOLONTARIA del 07/04/1993 Registro particolare n° 1321 - Registro generale n° 8384 a favore
Ispezioni ipotecarie e note raccolte dal precedente per i periodi 16/10/1990 - 11/03/1993 10/03/1993 - 24/11/2010	contro il debitore per la quota intera di proprietà Concessione a garanzia di debito del 06/04/1993 - Repertorio n° 17270 rogito del Notaio Dott. Bovini Francesco di RONCO SCRIVIA (GE) ipoteca £ 190.000.000 (€ 98.126,81) per immobili in Genova Via Chiaravagna 56/4 - Foglio 54 - Part. 166 - Sub. 4 - Cat. A/4 Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Part. 347 - Sub. 71 - Cat. C/2
PARTE PRIMA	con annotazione del 08/01/2009 Registro particolare n° 36 - Registro generale n° 335 Restrizione di beni del 17/07/2007 - Repertorio n° 1183/7 Tribunale di Genova Valore dell'immobile liberato € 56.000,00 Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Part. 347 - Sub. 71 - Cat. C/2 Non sono presenti comunicazioni Non sono presenti rettifiche Non sono presenti formalità successive
	IPOTECA GIUDIZIALE del 09/04/1993 Registro particolare n° 1402 - Registro generale n° 8723 a favore contro il debitore per la quota intera di proprietà Ipoteca giudiziale del 08/04/1993 - Repertorio n° 5224/93 Presidente del Tribunale di Genova garanzia £ 43.000.000 (€ 22.207,65) per immobili in Genova Via Chiaravagna 56/4 - Foglio 54 - Part. 166 - Sub. 4 - Cat. A/4 Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Part. 347 - Sub. 71 - Cat. C/2
	con annotazione del 08/01/2009 Registro Particolare n° 35 - Registro Generale n° 334 Restrizione di beni del 17/07/2007 - Repertorio n° 1183/7 Tribunale di Genova immobile sito in Genova Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Part. 347 - Sub. 71 - Cat. C/2 Non sono presenti comunicazioni Non sono presenti rettifiche Non sono presenti formalità successive

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
Procedura di espropriazione immobiliare n° 990/2010 promossa da

contro

G.E. Dott. TUTTOBENE MARIO

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Esecuzione Immobiliare n°	990/2010
Promossa da	
Debitore esecutato	
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
Formalità non opponibili all'acquirente o che saranno cancellate	SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE del 26/10/1994 Registro particolare n° 17716 - Registro generale n° 23188 a favore contro il debitore per la quota intera di proprietà Atto giudiziario del 30/09/1994 - Repertorio n° 3045/94 G.I.P. Tribunale di Genova - immobili in Genova Via Chiaravagna 56/4 - Foglio 54 - Part. 166 - Sub. 4 - Cat. A/4 Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Part. 347 - Sub. 71 - Cat. C/2
Ispezioni ipotecarie e note raccolte dal precedente per i periodi 16/10/1990 - 11/03/1993 10/03/1993 - 24/11/2010	con annotazione del 08/01/2009 Registro Particolare n° 34 - Registro Generale n° 333 Restrizione di beni del 17/07/2007 - Repertorio n° 1183/7 Tribunale di Genova - immobile sito in Genova Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Part. 347 - Sub. 71 - Cat. C/2 Non sono presenti comunicazioni e rettifiche Non sono presenti formalità successive
PARTE SECONDA	SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE del 29/05/1997 Registro particolare n° 9256 - Registro generale n° 14062 a favore contro il debitore per la quota intera di proprietà Atto giudiziario del 26/05/1997 - Repertorio n° 616/96 G.I.P. Tribunale di Genova - immobili in Genova Via Chiaravagna 56/4 - Foglio 54 - Part. 166 - Sub. 4 - Cat. A/4 Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Part. 347 - Sub. 71 - Cat. C/2 con annotazione del 08/01/2009 Registro Particolare n° 33 - Registro Generale n° 332 Restrizione di beni del 17/07/2007 - Repertorio n° 1183/7 Tribunale di Genova - immobile sito in Genova Via A. Costa 9R/D - Foglio 56 - Part. 347 - Sub. 71 - Cat. C/2 Non sono presenti comunicazioni e rettifiche Non sono presenti formalità successive
	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 24/11/2010 Registro Particolare n° 25544 - Registro generale n° 37363 a favore contro il debitore per la quota intera di proprietà Atto giudiziario del 05/11/2010 - Repertorio n° 9631 Tribunale di Fermo (AP) credito di € 164.822,18 immobile pignorato in Genova Via Chiaravagna 56/4 - Foglio 54 - Part. 166 - Sub. 4 - Cat. A/4

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
Procedura di espropriazione immobiliare n° 990/2010 promossa da

contro

G.E. Dott. TUTTOBENE MARIO

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Esecuzione Immobiliare n°	990/2010
Promossa da	
Debitore esecutato	
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
Altre formalità Atto di provenienza	COMPRAVENDITA del 10/03/1993 Repertorio n° 17164 - Raccolta n° (non disponibile) rogito del Notaio Dott. Bovini Francesco di Ronco Scrivia (GE) REGISTRATO a Genova in data 25/03/1993 n° 2584 TRASCritto a Genova Registro Particolare n° 4658 - Registro Generale n° 6095
Oneri per creditori intervenuti	NON SONO STATE DEPOSITATE ISTANZE D'INTERVENTO Si rimanda alle note di trascrizione con annotazioni.
Oneri condominiali	L'Esperto non conosce dati precisi sulla gestione contabile. La contabilità è gestita con accordo verbale tra i 4 condomini che si ripartiscono le spese delle parti comuni. La nomina di un amministratore è obbligatorio oltre i 4 condomini. La formazione del regolamento di condominio è facoltativo quando il numero dei partecipanti è pari od inferiore a dieci.
Oneri per certificazione energetica e dichiarazione di conformità degli impianti	Certificazione energetica obbligatoria Oneri stimati € 500,00 (per prestazioni professionali) L'attestato di certificazione energetica deve essere predisposto e redatto secondo la L.R. n° 22 del 29/05/2007 ed il Regolamento Regionale n° 1 del 22/01/2009. Il D.Leg.vo n° 192 del 19/08/2005 (modificato dal D.Leg.vo n° 28 del 03/03/2011) dispone l'inserimento nell'atto di compravendita o di locazione di clausola con la quale l'acquirente od il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica. Conformità degli impianti non obbligatoria Il venditore è tenuto a garantire che il bene non presenti vizi ed è quindi tenuto, in particolare, a garantire che gli impianti siano conformi alle norme in materia di sicurezza Il venditore potrà essere chiamato a rispondere dei danni subiti dall'acquirente per non conformità alle norme di sicurezza degli impianti in dotazione dell'immobile venduto.
Oneri ed osservazioni sulla regolarità catastale	Stato di conformità catastale - Non conforme Oneri stimati € 500,00 (prestazione professionale e Doc.Fa.) La planimetria allegata alla dichiarazione di nuova costruzione, scheda n° 10785373, firmata il 06/12/1939, non è conforme. Necessario presentare una denuncia di variazione (Doc.Fa.) per diversa distribuzione degli spazi interni, per le migliorie interne si propone una classe superiore (rendita catastale superiore). Per gli atti pubblici e le scritture private la norma prevede, a pena di nullità, l'identificazione catastale, il riferimento alla planimetria catastale depositata in catasto e la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria (articolo 19, comma 14 del D.L. n° 78 del 31/05/2010 e Legge di conversione n° 122 del 30/07/2010).

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
Procedura di espropriazione immobiliare n° 990/2010 promossa da

contro

G.E. Dott. TUTTOBENE MARIO

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Esecuzione Immobiliare n°	990/2010
Promossa da	
Debitore esecutato	
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
Oneri ed osservazioni sulla regolarità edilizia/urbanistica	<p>Stato di conformità edilizia - Non conforme Oneri stimati € 1.215,82</p> <p>La difformità è stata accertata in base alla planimetria catastale, il solo documento disponibile.</p> <p>Realizzate opere interne con nuovo impianto di riscaldamento da ultimare, manutenzione straordinaria soggetta a denuncia di inizio attività obbligatoria.</p> <p>Non si conosce la data di realizzazione delle opere interne.</p> <p>Si ritiene auspicabile una certificazione del proprietario che attesti la data di esecuzione delle opere.</p>
Destinazione urbanistica	<p>Piano Urbanistico Comunale Foglio: 26 Circoscrizione: VI Medio Ponente - Centro abitato Zona B: Tessuto urbano e di frangia Sottozona BB: residenziale - Tipologia RQ: residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale.</p>
Vincoli urbanistici	<p>Non risultano i seguenti vincoli urbanistici: Storico architettonico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - Parte II) Paesistico ambientale (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - Parte III)</p> <p>Risulta il vincolo del Piano di Bacino Chiaravagna: Fascia fluviale C - Aree inondabili con tempo di ritorno di 500 anni Torrente Chiaravagna - Ambito 13 - Legge n° 183 del 18/05/1989 Atto amministrativo di approvazione DCP n° 31 del 29/09/1998 di aggiornamento o variante DCP n° 14 del 10/02/2010</p>
Valore a base d'asta	<p>€ 170.000,00</p> <p>Valore di mercato = 82,00 m² x € 2.100,00 = € 172.200,00 Sottrazione oneri catastali ed edilizi € 2.215,82 Valore a base d'asta (cifra tonda) € 170.000,00</p>

Genova, 12/07/2011

L'Esperto del Giudice
Geom. Marco Lesina



ELENCO ALLEGATI

- 1_ Cartografie e fotografie**
- 2_ Planimetrie**
 - A_ Stato dei luoghi al 20/06/2011**
 - B_ Riproduzione planimetria catastale**
 - C_ Stato dei luoghi al 20/06/2011**
 - D_ Stato di confronto**
- 3_ Visure catastali e planimetrie**
 - A_ Planimetria catastale del 1939**
 - B_ Visura storica per immobile**
 - C_ Elenco immobili**
 - D_ Foglio 54 del Catasto Terreni (Particella 166)**