Firmato Da: COPELLO PIEREMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 59aff150800b60dc2f90adf5fec10b5d

Studio Tecnico

Geom. Pier Emilio Copello

Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge) Posta ordinaria: Casella postale 216 – 16043 Chiavari (Ge) Tel. e fax +39 0185 318414 copemilio@libero.it - pieremilio.copello@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

R.Es. 628/15

G. Es. : Dott.ssa Paola Zampieri

riunita con

R.Es. 988/15

Sig. – Creditore proced@n.tes. 628/15)

Avv. De Iorio Edoardo

Sig.ra

· Creditore procedante 988/15)

Avv. Rognoni Ernesto

Sig.ri

- Esecutati

Indice

Formulazione del quesito pag pag
Verbale sopralluogo pag
Risposte ai quesiti pag
Verifica ai sensi dell art. 567 c.p.cpag
Operazioni svoltepagpag
Determinazione del valore di mercato
con correttivi della stima pag. 1
Dati OMI pag. 12
Identificazione dei beni pag13
Confini pag14
Dati catastali pag14
Sommaria descrizione dei beni pag. 14



Proprietà ed evoluzione della
proprietà nel ventennio anteriore pag. 25
Possesso dei beni pag. 28
Vincoli ed oneri giuridici pag. 28
Verifica della regolarità urbanisticapag. 33
Verifica della regolarità catastale pag. 33
Verifica rilascio agibilità pag. 34
Eventuali Opere abusive pag. 35
A.P.E pag. 35
Elenco allegati pag. 36

<u>Relazione del Perito</u>

Con Ordinanza emessa dall' Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova Dott.ssa Paola Zampieri il sottoscritto Geometra Pier Emilio Copello, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2347 d'ordine, a'll Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, iscritto all' Albo dei Periti della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Genova, Consulente Tecnico della Corte d'Appello di Genova, con Studio in Chiavari, Via c.s. Sant Andrea di Rovereto 51/E, veniva nominato Perito estimatore nella procedura in epigrafe e prestato il giuramento di rito, assumeva l'incarico di rispondere al seguente quesito.



Quesito

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;

Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile accedendovi ed eseguendo ogni altra operazioni 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;

Nella determinazione del valor di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valor e complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzione 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 di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto che l'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI mini e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i minimi OMI se

R

emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

- b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile in lotti autonomi
- 1. identificazione del bene, comprensiva dei confine e dei dati catastali..... omissis...
- 2. una sommaria descrizione del bene;
- 3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
- 4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
- 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 a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

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 previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) 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;.
- 6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.



In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente delle Repubblica del 6 giungo 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 lo stato del della quale l'istanza sia stata presentata, procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro la verifica. ai fini caso. della istanza di condono che l'aggiudicatario eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giungo 2001, n. 380, specificando il costo per i conseguimento del titolo in sanatoria.

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

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."



Verbale sopralluogo

Addì 01 del mese di febbraio dell' anno 2016, alle ore 15,30, così come da posticipo orario già concordato telefonicamente con la Sig.ra di mezz ora rispetto a quanto indicato nella comunicazione scritta inviata dallo scrivente, si effettua il sopralluogo relativo a quanto oggetto di procedura. E' presente la Sig.ra che permette, quindi, l'accesso e nulla osta per l'effettuazione delle riprese fotografiche interne relative ai vani componenti le unità immobiliari. Vengono effettuate, altresì, misurazioni di verifica della consistenza superficiale dell'appartamento ed altre rilevazioni. Alle ore 17,00 il sopralluogo ha termine e con esso il presente verbale che previa lettura alla Sig.ra viene dalla Stessa controfirmato.

Risposte al quesito

- 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......"
- 1) E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., relativamente la relazione datata 24/09/2015 a firma del Notaio dott. Carlo Marsano, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, sostitutiva del certificato ipo catastale.

L'aggiornamento ipotecario eseguito dallo scrivente alla data del 4/2/2016 ha evidenziato, rispetto alla Certificazione notarile,

R

una successiva formalità che qui di seguito si riporta (vedasi Allegato l¹):

- § Iscrizione giudiziale, derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova rep. 3762/2015 del 07/10/2015, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 15/10/2015 al n. particolare 4143, nei confronti degli Esecutati, a favore della "Banca Regionale Europea" per la somma totale di €. 68.182,66 gravante, oltre che su altri beni, sull'intero degli immobili ricadenti nella procedura.
- **2)** E'stata verificata la documentazione di cui all art. 567 c.p.c., relativamente il Certificato Ipotecario Speciale Aggiornamento, depositato in data 17/02/2016 dal Legale della Sig.ra

Lo scrivente ha, quindi, effettuato 1 aggiornamento delle visure presso la Conservatoria dei RR.II. (Allegato 1) alla data del 3/4/2016, reperendo trascrizione di verbale pignoramento immobiliare, effettuata in data 10/02/2016, che qui di seguito si riporta (vedasi"Allegato 1):

- § Trascrizione di verbale pignoramento immobiliare del 20/11/2015 rep. 1824/15, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 10/02/2016 al n. part. 2631, a favore della procedente,
 - sino alla concorrenza di€. 12.826,92, oltre interessi e



spese, contro gli esecutati, ciascuno per un mezzo e quindi sull'intero degli immobili ricadenti nella presente procedura.

- "...provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile ".... accedendovi ed eseguendo ogni altra operazioni 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 21/01/2016 lo scrivente inviava agli Esecutati a mezzo raccomandata a.r. oltre che a mezzo posta prioritaria, a mezzo pec al Legale del procedente, Avv. E. De Iorio, per preannunciare il sopralluogo stabilito per il giorno 01 febbraio 2016. La raccomandata veniva restituita allo scrivente per mancato ritiro.
- in data 28/01/2016, lo scrivente veniva contattato telefonicamente dall' Esecutata che chiedeva un posticipo concordato di mezza ora circa l'orario del sopralluogo. Lo scrivente provvedeva quindi a darne comunicazione via pec ai Legali dei Procedenti;
- data 01/02/2016 lo scrivente effettuava il sopralluogo alla presenza dell'Esecutata che così permetteva l'accesso agli immobili.
- data 04/03/2016 lo scrivente provvedeva ad inviare copia della relazione agli Esecutati e a mezzo pec ai Legali dei procedenti.

R

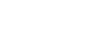
Nella determinazione del valor di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo , esponendo analiticamente gli le correzione della stima. adeguamenti е ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di di manutenzione, lo stato possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute....."

Appartamento

Per tanto:

mq. 117,70 circa ad€. 2.000,00/ mq. =€ .235.400,00

Relazione del Perito nell Esecuzione Immobiliare R.Es. 628/15 presso il Tribunale di Genova



- pag. n. 10



Correttivi della stima per 1 appartamento

Per assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

si consideri un− 10%, pari quindi ad €. 23.540,00

Pertanto la stima viene corretta in..... €....211.860,00

Rudere

Si evidenzia che trattasi del solosedime di un ex fabbricato di utilizzo non abitativo con corte annessa, con residuali murature perimetrali, sprovvisto di copertura, che venne accatastato nel 2009 come deposito attrezzi.

Stante la situazione attuale dei resti del fabbricato , atteso che sarebbe da dimostrare una datazione temporale circa la preesistenza dello stesso, si indica un valore a corpo, comprensivo di corte in€. 10.000,00.

Correttivi della stima per il rudere con corte annessa

- per assenza della garanzia per vizi del bene venduto : si consideri un−10%, pari ad€. 1.000,00.

Pertanto la stima viene corretta in............€....9.000,00

Totale valore Lotto Unico €. 220.860,00

Stato di uso e di manutenzione

Appartamento

In ottimo stato di uso e manutenzione per quanto concerne l'interno, precario stato di manutenzione relativamente i prospetti di facciata.



Rudere

Minime residuali murature perimetrali, mancanza di copertura, circondato su tre lati da terreno ricadente nella corrente procedura.

Stato di possesso

Appartamento

Nel possesso dell' Esecutata.

Ruderi

Nel possesso dell' Esecutata.

Spese condominiali insolute

Gli immobili non ricadono in condominio.

"...In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto che l'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 minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;...."

Appartamento.

I valori minimi e massimi O.M.I. reperibili dai dati messi a disposizione dal'l Agenzia delle Entrate, riferiti al 1° semestre dell'anno 2015, fascia/zona Periferica/APPARIZIONE AAB.A (via Monaco Simone, Via Apparizione, Salita Carrupola), codice di zona: D17, microzona catastale n. 81, con tipologia prevalente abitazioni civili a destinazione residenziale, per abitazioni di tipo economico, quale quella in oggetto, variano da un min. di €. 1.550,00/ mq. ad un max di €.

R

2.300,00/ mq., e quindi il valore medio O.M.I. per l'abitativo risulta pari a€. 1.925,00/ mq.

Si deve in oltre confermare che la crisi del mercato immobiliare non si è esaurita, trovando conferma anche nella consultazione di pubblicazioni ufficiali di settore quale il *Borsino Immobiliare* edito da F.I.M.A.A. per Genova e Provincia.

In considerazione dell'analisi dei dati assunti da parte dello scrivente, si ritiene di attribuire a'll immobile il valore d€. 2.000,00/mq.

Rudere

Viste le condizioni attuali del rudere, si indica un valore a corpo, con corte attigua , in€. 10.000,00.

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

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali......(omissis)....."

Identificazione dei beni

Appartamento

Intero dell'appartamento di civile abitazione sito in Comune di Genova (Apparizione), Via del Chiapparo 115, piano terreno e primo.

Rudere

Residuali murature perimetrali, con corte annessa, sprovvisto di copertura, Comune di Genova, via del Chiapparo s.c.



Confini

Appartamento

Confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: civ. 119 di via del Chiapparo, muro perimetrale su mappale 1075, civ. 117 di via del Chiapparo, muro perimetrale su via del Chiapparo, sopra civ. 115 B di via del Chiapparo, sotto il suolo. *Rudere*

Confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: mappali 423, 425, 526, 427,524, del fg. 16 del N.C.T. del Comune di Genova, via del Chiapparo, sopra il cielo, sotto il suolo.

Dati catastali

Appartamento

L'appartamento è contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione Urbana App., fg. 16, mappale 423, sub. 1, Zona Censuaria 5, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, superficie catastale mq. 120, R€. 199,87, via Del Chiapparo 115, P. T-1. *Rudere*

N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione Urbana App., fg. 16, mappale 1075 (ex mappale 426), Zona Censuaria 5, categoria C/2, classe 1, mq. 47, R.E. 123,79, via del Chiapparo SNC P.T. "......2. una sommaria descrizione del bene;...".

Gli immobili si trovano sulla collina identificata come Apparizione, raggiungibili da valle percorrendo via del Chiapparo, che diparte da via dei Ciclamini, per mezzo di un



tramite anche carrabile percorribile solo autovetture di ridotte dimensioni che è interdetto al traffico veicolare, anche se, di fatto, tale divieto non viene ottemperato dai numerosi residenti su via del Chiapparo.

Gli immobili sono, altresì, raggiungibili da monte, percorrendo pedonalmente prima una scalinata che diparte da piazza Don Attilio Canepa (zona cimitero di Apparizione), ove fanno capolinea i mezzi pubblici su ruote.

Quindi, al termine della scalinata, si prosegue, sempre pedonalmente, collegandosi alla parte terminale di via del Chiapparo.



vista da valle con arrivo da via del Chiapparo



Appartamento

L'appartamento è contraddistinto dal civ. 115 di via del Chiapparo, senza interno.

Si articola su due livelli, un piano terreno ed un piano primo.

Ricade in un fabbricato, elevato su 4 piani, nel quale ricadono altre unità immobiliari (vedasi fotografie sottostanti)



vista sud ovest





vista sud est

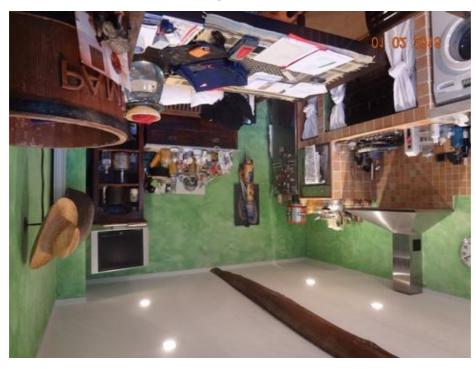
Il piano terreno è composto da un soggiorno, con caminetto, ove si trova l' ingresso principale dell'abitazione (vedasi fotografia sottostante)



Relazione del Perito nell Esecuzione Immobiliare R.Es. 628/15 presso il Tribunale di Genova



ed una cucina (vedasi fotografia sottostante)



Dal soggiorno, tramite una scala interna a giorno, si accede al





sovrastante livello (vedasi fotografia sottostante)

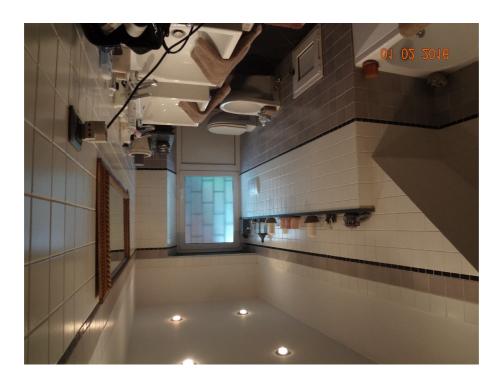


ove si trova una prima camera da letto (vedasi fotografia sottostante),





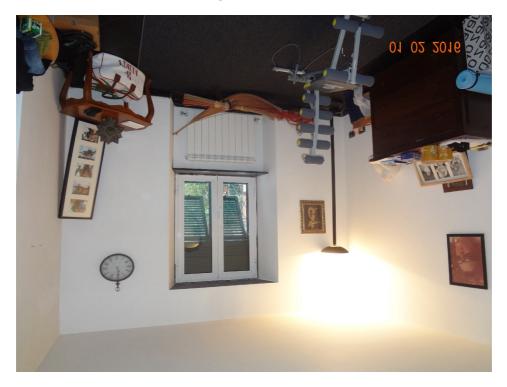
un ampio servizio igienico dotato di doppio lavabo, bidet, tazza w.c., idrovasca e doccia, rivestimento ceramico sino a mt. 2,00 circa da terra (vedasi fotografie sottostanti)







ed altro vano (vedasi fotografia sottostante)



collegati tra loro da un disimpegno (vedasi fotografia sottostante)





Al piano è presente anche un w.c. con accesso da un ballatoio, attualmente non utilizzabile per problematiche di staticità strutturale (vedasi fotografia sottostante).



L'altezza dei locali varia da mt. 2,50 per il piano terreno a mt. 2,55 per il piano primo, con altezza ribassata nel bagno in corrispondenza della vasca.

I pavimenti dei locali di entrambi i piani sono rivestiti con ceramica monocottura, così come le pareti del bagno per

Relazione del Perito nell Esecuzione Immobiliare R.Es. 628/15 presso il Tribunale di Genova



- pag. n. 22

un'altezza pari a mt. 2,00 circa da terra.

Le pareti dei locali sono rifinite con intonaco a civile e tinteggiate con idropittura di diverse tonalità cromatiche .

E' presente una zoccolatura di altezza pari a mt. 1,00 realizzata in pietra a vista per il soggiorno.

Il portone di ingresso, che si apre sul soggiorno, è blindato, le finestre e le portefinestre dei vari vani sono in lega di alluminio smaltate bianche, dotate di vetrocamera, dotate di inferriate per quanto attiene le bucature esterne del piano terreno e la portafinestra del bagno, non utilizzabile a tale scopo (vedasi fotografia sottostante).



L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con calderina atta anche alla produzione di acqua calda sanitaria, collocata esternamente e posta a sinistra della



porta di ingresso principale (sotto il ballatoio). Gli elementi radianti sono in lega di alluminio.

L' appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia facente capo ad un interruttore magnetotermico, di impianto televisivo, di impianto gas collegato alla rete pubblica.

Rudere

Trattasi del <u>sol</u>osedime di un ex fabbricato di utilizzo non abitativo con corte annessa, con residuali murature perimetrali, sprovvisto di copertura e completamente ricoperto da vegetazione spontanea, come evincibile dalla sottostante fotografia.





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

L'appartamento ed il rudere risultano in capo agli Esecutati per la quota di un mezzo ciascuno in forza di atto di vendita del 01/10/2002 a firma del Notaio Barbara Pastorini, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Genova in data 04/10/2002 n. part. 24985, per averlo acquistato dai Signori:

Precedentemente

§ L'intero degli immobili, al 1964, era in capo al Sig.

, nato a Quarto dei Mille, ora Genova, il
e deceduto a Genova il
, lasciando,

R

giusto testamento olografo del 05/08/1964 pubblicato a verbale dal Notaio Mario Boggiano in data 17/09/1964 - rep. 13832 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 23/02/1965 n. part. 2870, :

- un mezzo dei beni alla moglie , nata aGenova (già Apparizione) il ;
- un mezzo dei beni ai nipoti, figli delle sorelle, signori

(danti causa degli

esecutati).

Si precisa che in data 04/ 10/ 2002 veniva trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova al n. particolare 24986 l'accettazione tacita d'eredità morendo dismessa dal *de cuius* signor , contro lo stesso e a favore degli eredi

§ La decedeva in in data , lasciando a succedere, per la sua quota di ½, in forza di legge:

- il fratello), nato a (già Apparizione)
- il nipote , nato a Genova il ;
- i nipoti ,

(danti causa degli esecutati).

Relazione del Perito nell Esecuzione Immobiliare R.Es. 628/15 presso il Tribunale di Genova

- pag. n. 26



Si precisa che in data 04/10/2002 veniva trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova al n. particolare 24987 l'accettazione tacita d'eredità morendo dismessa dalla de cuius contro la stessa e a favore degli eredi signora) decedeva in § Il sig. in , lasciando a succedere in forza di legge: data la moglie Sig.ra il , nata a - il Sig. (dante causa degli esecutati). Si precisa che in data 04/10/2002 veniva trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova al n. particolare 24988 l'accettazione tacita d'eredità morendo dismessa dal de cuius , contro la stesso e a favore dell erede signor - Il Sig. (24/04/1935)decedeva in Genova lasciando a succedere i nipoti Sig.ri (danti causa degli esecutati). Si precisa che in data 04/10/2002 veniva trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova al n. particolare 24989 l'accettazione tacita d eredità morendo dismessa dal *de cuius* Sig. , contro lo Stesso ed a favore degli eredi Sig.ri

Relazione del Perito nell Esecuzione Immobiliare

R.Es. 628/15 presso il Tribunale di Genova



- pag. n. 27

(venditori agli esecutati), essendosi prescritto, ex art. 480 c.c., il diritto di accettare l'eredità in capo al coniuge Sig.ra Dina, nata a Polinago il 16/03/1930;

§ La Sig.ra (02/4/1908) decedeva in Genova lasciando a succedere in forza di legge il figlio Sig. (dante causa degli esecutati).

Si precisa che in data 04/ 10/ 2002 veniva trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova al n. particolare 24990 l'accettazione tacita d'eredità morendo dismessa dalla *de cuius* signora , contro la stessa ed a favore dell'erede Sig .

".........4. lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;....."

Appartamento

Nel possesso dell' Esecutata.

Rudere

Nel possesso dell' Esecutata.

"......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 a contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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 previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio - e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazioni, e assegnazione al coniuge, ecc.) 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;......"

 In base alle visure espletate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, qui di seguito prodotte come Allegato I, si riferisce quanto segue:
- domande giudiziali ed altre trascrizioni: nessun trascrizione.
- nessun atto di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;



- nessuna convenzione matrimoniale e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- nessun altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge).

L'appartamento non ricade in condominio.

"......6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati.

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;......."
- § Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo, con atto a firma del Notaio dott. Carlo Carosi, con sede in Genova, del 28/12/2009 rep. 28000–7861 raccolta, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 04/01/2010 al n. particolare 3, a favore di:

BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova, per la somma totale di €. 160.000,00 di cui €. 80.000,00 per capitale contro gli esecutati.

§ Iscrizione di ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo, con atto a firma del Notaio dott.ssa Eugenia Tassitani Farfaglia, con sede in Genova, del 11/07/2014 rep.



8013-2935 raccolta, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 14/07/2014 al n. particolare 2277, a favore di :

BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova, per la somma totale di €. 30.000,00 a garanzia di debito di€. 24.100,00 capitale contro gli esecutati.

§ - Iscrizione di ipoteca giudiziale, nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Genova rep. 2992/14 del 27/06/2014, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 06/08/2014al n. particolare 2702, nei confronti della "BIG BEN

" nonché dei soci illimitatamente responsabili Sig.ri e _ _ , a favore dei Sig.ri :

, nata a Roma lo

, nato a Genova 1

, nato a Genova il , con

domicilio ipotecario in Genova, via Fieschi 6/10, per la somma totale di €. 19.011,80 contro gli esecutati e

gravante sull'appartamento.

§ Iscrizione di ipoteca legale derivante da ruolo, iscritta presso

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 20/04/2015 al n. particolare 1347, nei confronti della

, a favore di'EQUITALIA NORD S.p.A."

R

per la somma totale di €. 89.311,96 gravante sulla quota di ½ degli immobili.

- § Trascrizione di verbale pignoramento immobiliare del 17/06/2015 rep. 1084, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 23/09/2015 al n. 17926, a favore del procedente , contro la , per la somma di €. 10.336,94 oltre interessi, gravante sulla quota di ½ degli immobili.
- § Iscrizione giudiziale, derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Genova rep. 3762/2015 del 7/10/2015, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 15/10/2015 al n. particolare 4143, nei confronti degli esecutati, a favore di"BANCA REGIONALE EUROPEA" con sede in Cuneo , per la somma totale di €. 68.182,66 gravante, oltre che su altri beni, sull'intero degli immobili ricadenti nella procedura.
- § Trascrizione di verbale pignoramento immobiliare del 20/11/2015 rep. 1824/15, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 10/02/2016 al n. part. 2631, a favore della procedente,
- , sino alla concorrenza di€. 12.826,92, oltre interessi e spese, contro gli esecutati, ciascuno per un mezzo e, quindi, sull'intero degli immobili ricadenti nella presente procedura.



"7	'. la	verifica	della	regolarità	edilizia	е	urbanistica	del
bene,	"							

Appartamento

L'immobile risulta regolare dal punto di vista edilizio urbanistico essendo stata presentata agli atti del Comune una ritardata D.I.A. (art. 37 – D.P.R. 380/01) rubricata al n. D 2762/04 del 25.5.2004 per "mutamento della distribuzioni degli spazi interni".

Occorre precisare però che nella rappresentazione grafica a cura del Tecnico a suo tempo incaricato risulta rappresentata una zona, attigua al bagno del primo piano, in capo ad altra unità immobiliare contraddistinta dal civ. 117 di via del Chiapparo.

Rudere

Trattasi di rudere sprovvisto attualmente di cubatura.

Non compare nelle cartografie relative alle restituzioni grafiche di rilievi aereofogrammetrici

Risulta censito al N.C.T.

"......anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali,"

Appartamento

Risulta conforme con le planimetrie depositate agli atti del Catasto, con la precisazione che , come già detto , risulta graficamente rappresentata una zona, attigua al bagno del primo piano, in capo ad altra unità immobiliare contraddistinta dal civ. 117 di via del Chiapparo.



Rudere

Il rudere risulta censito al N.C.E.U. come volumetria con tanto di altezza interna ma nella realtà è sprovvisto quasi completamente di murature perimetrali e manca di copertura. ".....nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa......"

Non risulta agli atti del Comune rilascio di agibilità.

Rudere

Sprovvisto di agibilità.

"......In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente delle Repubblica del 6 giungo 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 della quale 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 altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli pignorati trovino nelle immobili Sİ condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente



della Repubblica del 6 giungo 2001, n. 380, specificando il costo per i conseguimento del titolo in sanatoria....."

Nessuna.

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

L'appartamento è dotato di A.P.E. depositato agli atti della Regione Liguria in data 03 novembre 2014 con il n. 66269 (vedasi Allegato M).

".......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.

Lo scrivente rassegnando la suestesa relazione e ritenendo di aver così assolto all'incarico ricevuto rimane, comunque, a completa disposizione della Signoria Vostra Illustrissima per ogni eventuale chiarimento e/ o precisazione in merito che si rendesse necessaria.

Con ossequi.

Chiavari, 04 marzo 2016

Il Perito Geom. Pier Emilio Copello



Elenco degli Allegati

Allegato A: verbale sopralluogo.

Allegato B: corrispondenza.

Allegato C: trasmissione perizia alle parti.

Allegato D: visura catastale per'l appartamento

Allegato E: planimetria catastale appartamento

Allegato F: visura catastale rudere

Allegato G: planimetria catastale rudere

Allegato H: VAX catastale

Allegato I: visure effettuate presso la Conservatoria dei

RR.II. in data 04/02/2016

Allegato 1: ipoteca giudiziale del 7/10/15, iscritta in data

15/10/15

Allegato \hat{f} : aggiornamento visure effettuate presso la

Conservatoria dei RR.II. in data 04/04/2016

Allegato \mathring{f} : pignoramento immobili del 20/11/15, trascritto

in data 10/2/2016

Allegato L: dati O.M.I.

Allegato M: copia Attestazione di Prestazione Energetica

(A.P.E.)

Allegato N: documentazione edilizio- urbanistica



This document was created with Win2PDF available at http://www.win2pdf.com. The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only. This page will not be added after purchasing Win2PDF.

