Tribunale Ordinario di Genova

Esecuzione Immobiliare N.	R.G.E. 436 / 2015 - G.E. Dott.ssa PAOLA ZAMPIERI
Promossa da	CONDOMINIO VIA DI SANTA CROCE CIV.17
Debitore	[redacted]
Esperto	Dott. Ing. ROBERTO SORZANA
Descrizione immobile	l'appartamento civ.9/r in oggetto è situato a Genova, al piano terra della porzione dell'edificio di civile abitazione contraddistinto dal civ.17 di Via di Santa Croce. Si tratta di un caseggiato, con struttura portante in muratura, disposto su cinque piani oltre al piano terra e piano seminterrato (quest'ultimo a destinazione non abitativa) - risalente a data anteriore al 1934. Risulta - ad oggi - così disposto e suddiviso : cucina d'ingresso con soggiorno, bagno, zona di disimpegno e tre camere. L'abitazione, con pavimenti in piastrelle, pareti tinteggiate (bagno e cucina rivestiti parzialmente in piastrelle), porta d'ingresso e porte interne in legno, finestre in legno monovetro, si trova in mediocre stato manutentivo necessitando di consistenti opere di ordinaria manutenzione. L'impianto di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda è autonomo utilizzando una caldaia alimentata a gas metano installata nella cucina. L'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova – Catasto dei Fabbricati - così identifica e classifica l'appartamento in oggetto : sezione GEA, foglio 85, particella 8 subalterno 1, zona censuaria 1A, micro zona /, **categoria A/5**, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita € 199,87 - Via di Santa Croce n.9/r, piano T, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni intestata alla Sig.ra [redacted] nata in

Stato di possesso	l'appartamento in oggetto è pervenuto in proprietà all'esecutata - per la quota di 1/1 - in data 24/03/2005 con atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Paola Cola, Repertorio n.9104, Raccolta n.6488, registrato a Genova ed ivi trascritto il 25/03/2005 al n.8419 del Registro Particolare ed al n.14101 del Registro Generale - per l'ulteriore provenienza ventennale vedere il sopraindicato atto notarile e la relazione notarile. In data 23/06/2016, tramite un'apposita ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Locale di Genova 1 – veniva verificato che a tale data non sussistevano contratti di locazione o di comodato registrati relativi all'appartamento in oggetto. Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dall'esecutata.
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	alla data del 15/12/2016 risultavano - per l'appartamento in oggetto - debiti di esercizio nei confronti del Condominio per un importo di € 6.119,61.
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	con riferimento alla relazione notarile del 04/11/2015 redatta dal Notaio Federico CATTANEI, risultavano gravanti - alla data del 02/11/2015 - sull'appartamento in oggetto, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni : -ipoteca volontaria, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 25/03/2005, al n.14100 del Registro Generale ed al n.3217 del Registro Particolare, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma contro i terzi datori di ipoteca Sigg.ri Alba Attilia BRUNETTI, Attilio BRUNETTI ed Emilio BRUNETTI; -verbale di pignoramento del Tribunale di Genova del 22/05/2015 Repertorio n.4848/2015, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova il 09/10/2015, al n.25542 del Registro Generale ed al n.18972 del Registro Particolare a favore del Condominio di Via di Santa Croce civ.17.

	Da un aggiornamento eseguito a partire dal 02/11/2015 fino alla data del 26/01/2017 non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni.
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	una ricerca effettuata il 25/02/2016 presso il Comune di Genova - Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Visura Progetti - ha permesso di verificare l'inesistenza del progetto di costruzione del caseggiato nonché di pratiche edilizie per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate. Una ricerca eseguita, nella stessa sopraindicata data, presso il Comune di Genova - Ufficio Condono Edilizio - ha permesso di verificare l'inesistenza di pratiche edilizie in sanatoria presentate riguardanti l'appartamento in oggetto. Per la regolarizzazione edilizia e catastale delle difformità riscontrate (non eseguite - a Suo dire - dall'attuale proprieta' e pertanto risalenti a data anteriore alla data di acquisto dell'appartamento - 24/03/2005) può essere considerato un importo complessivo (tariffa istruttoria, oblazione, spese del tecnico incaricato) di € 3.000,00 + iva + c.p. Trattandosi di un edificio risalente a data anteriore al 1934 non risultava necessario, al momento della sua ultimazione, il Provvedimento di Abitabilità / Agibilità. Il "***Piano Urbanistico Comunale***" (P.U.C.) del Comune di Genova - approvato con D. D. n. 2015/118.0.0/180 ed entrato in vigore il 03/12/2015, classifica l'unità immobiliare in ***ambito AC – US (centro storico categoria edifici - zona C)*** con disciplina degli interventi, prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi definiti nelle norme tecniche di attuazione allegate alla perizia. Il vigente **P.T.C.P.** classifica l'immobile nell'ambito **53E - Area S.U.** (Strutture Urbane Qualificate) definite dallo art.35 delle relative norme di attuazione .

	L'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle destinazioni ammesse per le zone urbanistiche di appartenenza. <u>La planimetria catastale dell'appartamento in oggetto presenta alcune difformità nel confronto con lo stato attuale dovute ad una parziale diversa distribuzione degli spazi interni</u>.
Attestazione di Prestazione Energetica – A.P.E.	In data 07/12/2016 è stato protocollato dalla Regione Liguria al n. PG/2016/0302837 l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 30719 da me redatto, rilasciato il 05/07/2016 e con scadenza il 05/07/2026, relativo all'appartamento in oggetto.
Valore stimato	All'appartamento in oggetto - considerato libero da persone e cose - è stato assegnato un valore commerciale di **€ 95.000,00** ridotto ad **€ 68.000,00** per la quota parte da assumere a base per l'incanto.
Genova, 20 febbraio 2017	L'Esperto, Dott. Ing. Roberto Sorzana : ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA Dott. Ing. ROBERTO SORZANA N. 5779