

---

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**(R.G.E. 750 /2011)**

**Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:**

**- BANCA CARIGE SPA**

precedente

Avv.to ADOLFO SEMINO

contro

**- XXXX XXXXXXXX**

esecutato

**Giudice dell' Esecuzione Dott. Mario TUTTOBENE**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

---

Tecnico incaricato: Geom. Roberto ZURLO

Albo dei Geometri Provincia di Alessandria n° 2295

Via Don L. Perosi, 13 • 15069 Serravalle Scrivia (AL)

Tel. + (39) 0143 340000 • Fax + (39) 0143 381496

E-mail roberto.zurlo@geopec.it

---

---

Consulente Tecnico Tribunale di Alessandria - Perito Camera Arbitrale Immobiliare di Genova

**Certificatore Energetico regioni Liguria • Piemonte**

---

## **PREMESSA**

Lo scrivente Geom. Roberto Zurlo, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Alessandria al n° 2295, nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria e nell'elenco dei Periti della Camera Arbitrale Immobiliare di Genova, con studio in Serravalle Scrivia, Via Don L. Perosi 13, è stato nominato in data 17.04.2012, dall'Ill.mo G.E. Dott. Mario TUTTOBENE, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, per la valutazione del bene immobile di seguito indicato:

- appartamento sito in Genova (GE), Vico Scorciatoio Civ. N° 3, Int. ;
- ----(quota pari a 1/3 della nuda proprietà indivisa)----

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito, nell'udienza di comparizione delle parti del giorno 27.04.2012, innanzi all'Ill.mo G.E., che affidava formale incarico e sottoponeva il seguente **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;
- b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile;  
si raccomanda a tale proposito di indicare con precisione, nella richiesta di compenso, gli elementi rilevanti per la liquidazione del compenso o della spesa relativi a tale adempimento;
- d) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
  1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;  
a questo fine, l'esperto è autorizzato ad acquisire anche tramite collaboratori presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
  2. una sommaria descrizione del bene;
  3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
  4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

5. 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;

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

e) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, 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.

**\* \* \* \* \***

La relazione di consulenza tecnica di stima è strutturata nei seguenti capitoli.

•	<b>1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</b> .....	04
•	<b>2 - STATO DI POSSESSO DEL BENE</b> .....	06
•	<b>3 - TITOLARITA' DEL BENE</b> .....	07
•	<b>4 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI</b> .....	07
•	<b>5 - PESI E ONERI CONDOMINIALI</b> .....	11
•	<b>6 - INDAGINE URBANISTICA E VINCOLI</b> .....	12
•	<b>7 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE</b> .....	12
•	<b>8 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b> .....	16
•	<b>9 - CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA</b> .....	16
•	<b>10 - VALUTAZIONE E PREZZO BASE D'INCANTO</b> .....	18
•	<b>11 - DIVISIONE IN LOTTI</b> .....	20
•	<b>12 - OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL CTU</b> .....	20

-----

## RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

### LOTTO UNICO

Appartamento in Genova, circoscrizione Sestri Ponente

Vico Scorciatoio Civ. 3, Int. 3 - Quota 1/3 Nuda Proprietà

## 1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 1.1- DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Appartamento posto al piano secondo, del fabbricato condominiale sito in Provincia di **Genova**, Comune di Genova, **Vico Scorciatoio**, Civ. n° **3**:, distinto Int. n° **3** composto da:

- ingresso, n. 2 vani utili, cucina, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio

### 1.2- DATI TECNICI

Appartamento della consistenza totale pari a:

- superficie lorda mq 59,60
- superficie utile mq 45,53

### 1.3- DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al **Catasto Fabbricati - Comune di Genova**, intestata ai Sigg. **XXXX XXXXXX** nata a Genova (GE) il 24.04.1967, C.F. **XXX.XXX.XXXXX.XXXXX**, per la quota di 1/3 di proprietà, **XXXX XXXXXX** nato a Siurgus Donigala (CA) il 12.07.1920 per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento (\*), **XXXX XXXX** nato a Genova il 27.12.1968, C.F. **XXX.XXX.XXXXX.XXXXX** per la quota di 1/3 di proprietà, **XXXX XXXXXXX** nato a Genova il 09.03.1972, C.F. **XXX.XXX.XXXXX.XXXXX** per la quota di 1/3 di proprietà, **XXXXXXXX XXXXXXX** nata a Ferrandina (MT) il 06.08.1928, C.F. **XXX.XXX.XXXXX.XXXXX** per la quota di 1/2 di usufrutto con diritto di accrescimento (\*), con i seguenti dati:

Sez. SEP, foglio 56, particella 376, sub. 3, cat. A/5, classe 6, vani 3.5, rendita catastale € 271,14, Indirizzo: Vico Scorciatoio n° 3, piano 2, interno B.(\*)

(\*) SI PRECISA CHE MANCA LA CORRISPONDENZA TRA INTESAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE DI FATTO, NON ESSENDO STATA VOLTURATA LA RIUNIONE DI USUFRUTTO. IL SIG. **XXXX XXXXXX** E' DECEDUTO IN DATA 06.05.1985, ADDIVENENDOSI ALL'ACCRESIMENTO DELL'INTERO DIRITTO DI USUFRUTTO IN CAPO ALLA SIG.RA **XXXXXXXX XXXXXXX**.

(\*) SI SEGNALE INOLTRE CHE L'INTERNO INDICATO E' ERRATO, L'INTERNO ESATTO CORRISPONDE AL NUMERO **3**, ERRONEAMENTE ATTRIBUITO ALLA SCALA.

#### **1.4- CONFINI**

**l'Appartamento confina:**

- a Nord : Distacco verso Via G. Cavalli
- a Est: : Distacco, altra unità imm.re, cavedio, vano scala;
- a Sud : Cavedio e vano scala;
- a Ovest : Altra unità immobiliare e vano scala;
- sopra : Altra unità immobiliare;
- sotto : Altra unità immobiliare;

#### **1.5- DESCRIZIONE DELLA ZONA DI INSERIMENTO**

L'unità immobiliare è ubicata nel centro storico della delegazione di Sestri Ponente. Il contesto è densamente edificato, con conformazione prevalente residenziale e presenza di numerosi negozi al dettaglio e attività commerciali. Nelle vicinanze si trovano strutture scolastiche e sportive e strutture sanitarie. La zona risulta dotata di infrastrutture e servizi pubblici. I collegamenti stradali sono buoni, lo svincolo autostradale e la stazione ferroviaria di Genova Sestri, sono facilmente raggiungibili. La zona è caratterizzata da traffico di media intensità e limitata disponibilità di parcheggi.

#### **1.6- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE**

##### **1.6.1- CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

*POSIZIONALI E STRUTTURALI:*

L'edificio è di tipo condominiale a forma regolare e architettonicamente semplice, posto in aderenza ad altri fabbricati, realizzato con struttura portante in muratura di pietrame e solai in legno ed elevato su 5 piani fuori terra, avente una scala interna a rampe parallele e accesso dal passaggio pedonale Vico Scorciatoio.

*TIPOLOGIA E GRADO FINITURE:*

Lo stabile, presenta finiture di tipo correnti, come di seguito indicate:

- **prospetti** di facciata intonacati al civile e in parte tinteggiati;
- **copertura** a falde inclinate con manto in abbadini di ardesia;
- **atrio** pavimentato con piastrelle in gres porcellanato;
- **scale** al piano terra con pedate in marmo bianco di Carrara, negli altri piani con pedate in ardesia, alzate intonacate, zoccolino tinteggiato, pianerottoli in mattonelle esagonali di cemento e corrimano in metallo;
- **pareti** dell'atrio e del vano scala, tinteggiate al civile, compreso i soffitti;
- **portone** d'ingresso condominiale a un battente in alluminio anodizzato e vetro, con soglia in marmo bianco di Carrara.

## 1.6.2- CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

### TIPOLOGIA E GRADO FINITURE:

- **porta** di accesso in legno;
- **pavimenti** in piastrelle di mattonelle esagonali in cemento in tutti i vani utili;
- **pavimento** e rivestimento della cucina in piastrelle di ceramica;
- **pavimento** e rivestimento del locale servizio igienico in piastrelle di ceramica;
- **porte interne** in legno;
- **infissi esterni** in alluminio e vetro semplice, dotati in prevalenza di persiane in alluminio;
- **locale servizio igienico** corredato di sanitari (vaso, lavabo, piatto doccia) e rubinetteria di tipo corrente;
- **pareti** intonacate al civile e tinteggiate.

### ESPOSIZIONE E LUMINOSITÀ:

L'unità immobiliare, è collocata al piano secondo dell'edificio con esposizione prevalente a nord. L'orientamento e la presenza di fabbricati limitrofi, ne limitano la vista e la luminosità.

### DOTAZIONE IMPIANTISTICA:

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, citofonico con apriporta elettrico, gas, idrico-sanitario ed allaccio acque nere alla rete pubblica, produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, impianto televisivo. L'impianto di riscaldamento è assente.

## 1.7- STATO DI MANUTENZIONE E DI CONSERVAZIONE

Lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo del fabbricato risulta in linea generale **insufficiente**; si ravvisa la necessità di opere di manutenzione straordinaria al prospetto di facciata sud e al vano scala condominiale. Attualmente sono in corso lavori di manutenzione straordinaria del cavedio. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, alla data del sopralluogo risulta complessivamente **insufficiente**; l'immobile necessita di interventi manutentivi straordinari a livello edile e adeguamento impiantistico.

\* \* \* \* \*

## 2 - STATO DI POSSESSO DEL BENE

### 2.1- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare NON risultava occupata. A seguito delle indagini effettuate c/o l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, nell'unità immobiliare in esame risultano ufficialmente residenti la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX

(usufruttuaria) e il Sig. XXXX XXXX (comproprietario) - (all. 25-26).

A seguito degli accertamenti effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Genova, non risultano contratti registrati a nome dell'esecutato, dei comproprietari e dell'usufruttuaria, relativi all'immobile pignorato (all. 29-30-31-32).

## **2.2- RESIDENZA DELL'ESECUTATO**

L'esecutato, Sig. XXXX XXXXXXXX, risulta residente in Cremolino (AL), Via San Bernardino, / (all. 22-23).

SI PRECISA CHE AI FINI DEL PRESENTE PROCEDIMENTO SI È PROVVEDUTO AD ACCERTARE LA RESIDENZA DELLA COMPROPRIETARIA SIG.RA XXXX XXXXXXXX (ALL. 27-28)
--

\* \* \* \* \*

## **3 - TITOLARITA' DEL BENE**

### **3.1- TITOLI DI PROVENIENZA**

L'appartamento sito in Genova (GE) Vico Scorciatoio, Civ. N° 3, Int. n° è pervenuto al Sig. XXXX XXXXXXXX nato a Genova (GE) il 09.03.1972 in forza del seguente titolo: atto di compravendita, per la quota di 1/3 della nuda proprietà indivisa, a rogito del Not. ANNA MARIA PARLATI di Genova (GE) in data 04.06.1979, Rep. N. XXXX, trascritto a Genova in data 20.06.1979 al R.P. N. XXXXX (all. 33). A tale atto si fa riferimento per le provenienze anteriori.

(IN RELAZIONE A QUANTO SOPRA RIPORTATO PER ULTERIORI ELEMENTI SI RIMANDA AL PARAGRAFO " ALTRE FORMALITA' " - 4.4.1)

### **3.2- REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO**

Il Sig. XXXX XXXXXXXX nato a Genova (GE) il 09.03.1972, al momento della stipula dell'atto di compravendita (04.06.1979) risultava minorenne; pertanto la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'immobile in esame risulta essere bene personale dell'esecutato.

\* \* \* \* \*

## **4 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

### **4.1-VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

#### **4.1.1-DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

nessuna.

#### **4.1.2-CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVV. DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**

nessuno.

4.1.3- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

nessuno.

**4.2- VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Dall'esame della certificazione notarile, agli atti della procedura aggiornata alla data del 17.02.2012 (all. 42), a carico dell'esecutato Sig. **XXXX XXXXXXXX** nato a Genova (GE) il 09.03.1972, C.F. XXX.XXX.XXXXX.XXXXX, risultano le seguenti formalità.

**4.2.1- NOTE DI ISCRIZIONE**

**a-** nota di iscrizione **Reg. Part. 768 del 01.03.1993**

- relativa alla IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dalla Pretura di Genova. in data 24.02.1993, Rep. N. 1172 per la complessiva somma di Lire 8.000.000 pari a **Euro 4.131,66**
- a favore CREDITO ITALIANO S.P.A (ora UNICREDIT S.P.A.) con sede a Genova (GE) C.F. 00348170101
- contro il Sig. XXXX XXXXXXXX nato a Genova (GE) il 09.03.1972
- concernente la quota di 1/3 della piena proprietà (\*) dell'immobile in esame.

(*) SI SEGNALE CHE NELLA NOTA DI CUI SOPRA IL BENE PIGNORATO E' ERRONEAMENTE ATTRIBUITO AL DEBITORE PER LA QUOTA DI 1/3 DI <u>PIENA PROPRIETA'</u> INVECE CHE PER LA QUOTA DI 1/3 DI <u>NUDA PROPRIETA'</u> COME SI EVINCE DALL' ATTO DI PROVENIENZA.
---

**b-** nota di iscrizione **Reg. Part. 4792 del 04.05.2007**

- relativa alla IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE, in data 16.04.2007, Rep. N. 100299/1, per la complessiva somma di **Euro 12.978,00**
- a favore CARALT SPA con sede in ALESSANDRIA (AL) C.F. 01427280068
- contro il Sig. XXXX XXXXXXXX nato a Genova (GE) il 09.03.1972
- concernente la quota di 1/6 della nuda proprietà e la quota di 1/6 di piena proprietà (\*) dell'immobile in esame.

(*) SI SEGNALE CHE NELLA NOTA DI CUI SOPRA IL BENE PIGNORATO E' ATTRIBUITO AL DEBITORE ERRONEAMENTE PER LA QUOTA DI 1/6 DELLA <u>NUDA PROPRIETA'</u> E LA QUOTA DI 1/6 DI <u>PIENA PROPRIETA'</u> INVECE CHE PER LA QUOTA DI 1/3 DELLA <u>NUDA PROPRIETA'</u> COME SI EVINCE DALL' ATTO DI PROVENIENZA.
---

**c-** nota di iscrizione **Reg. Part. 1510 del 11.03.2011**

- relativa alla IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 16.02.2011, Rep. N. 203, per la complessiva somma di **Euro 14.000,00**
- a favore BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova (GE) C.F. 03285880104

- contro il XXXX XXXXXXXX nato a Genova (GE) il 09.03.1972
- concernente la quota di 1/3 della nuda proprietà dell'immobile in esame.

#### **4.2.2- NOTE DI TRASCRIZIONE**

##### **a- nota di trascrizione Reg. Part. 26099 del 11.11.2011**

- relativa all'ATTO GIUDIZIARIO circa il VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Rep. N. 5119 del 18.10.2011 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Alessandria per un credito di **Euro 16.846,67** (oltre interessi e spese).
- a favore di BANCA CARIGE S.P.A., con sede in Genova, C.F. 03285880104
- contro il Sig. XXXX XXXXXXXX, nato a Genova (GE) il 09.03.1972
- concernente la quota di 1/3 di comproprietà (\*) dell'immobile cui alla presente procedura.

(\*) SI SEGNALE CHE NELLA NOTA DI CUI SOPRA E SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IL BENE PIGNORATO E' ATTRIBUITO AL DEBITORE ERRONEAMENTE PER LA QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETÀ INVECE CHE PER LA QUOTA DI 1/3 DELLA NUDA PROPRIETÀ COME SI EVINCE DALL'ATTO DI PROVENIENZA

#### **4.3- DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA DI AGGIORNAMENTO**

Dall'esame della documentazione ipotecaria, rilasciata al CTU, dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova (Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 19.07.2012 (all. 41) risulta a carico dell'esecutato la seguente ulteriore formalità oltre a quelle in atti alla procedura.

##### **4.3.1- NOTA DI TRASCRIZIONE**

##### **a- nota di trascrizione Reg. Part. 15965 del 10.07.2012**

- relativa all'ATTO GIUDIZIARIO circa il VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Rep. 3712/2012 del 28.04.2012 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova per un credito di **Euro 4.339,94** (oltre interessi e spese).
- a favore di CONDOMINIO DI XXXX XXXXXXXXXXXXX N. X., con sede in Genova, C.F. XXXXXXXXXXXXX
- contro i Sigg. XXXX XXXXXXXX nato a Genova (GE) il 09.03.1972, XXXX XXXXXXXX nata a Genova (GE) il 24.04.1967, XXXX XXXX nato a Genova il 27.12.1968
- concernente le rispettive quote di 1/3 di proprietà (\*) dell'immobile cui alla presente procedura.

(\*) SI SEGNALE CHE NELLA NOTA DI CUI SOPRA IL BENE PIGNORATO E' ATTRIBUITO AL DEBITORE E AI COMPROPRIETARI ERRONEAMENTE PER LE QUOTE DI 1/3 DI PIENA PROPRIETÀ CIASCUNO, INVECE CHE PER LE RISPETTIVE QUOTE DI 1/3 DELLA NUDA PROPRIETÀ COME SI EVINCE DALL' ATTO DI PROVENIENZA

SI SEGNALE CHE A SEGUITO DEL RECENTE PIGNORAMENTO, SUL MEDESIMO IMMOBILE RISULTA PENDENTE ALTRA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 305/2012 (G.E. DOTT. BASOLI) c/o IL TRIBUNALE DI GENOVA

#### **4.4- ALTRE FORMALITA'**

A carico dei **Sigg. XXXXXXXXX XXXXXXXX** nato a Genova (GE) il 01.02.1914, e **XXXXXXXXX XXXXX** nata a Genova (GE) il 19.10.1918, risulta pubblicata la seguente formalità.

##### **4.4.1- NOTA DI TRASCRIZIONE**

**a-** nota di trascrizione **Reg. Part. 10770 del 20.06.1979**

- relativa all'**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Not. ANNA MARIA PARLATI di Genova (GE) in data 04.06.1979, Rep. N. XXXX,
- a favore dei Sigg. XXXX XXXXXX nato a Siurgus Donigala (CA), il 12.07.1920 e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Ferrandina (MT) il 06.08.1928, C.F. XXX.XXX.XXXXX.XXXXX per il diritto di usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento (\*) e dei Sigg. XXXX XXXXXXXX nata a Genova (GE) il 24.04.1967, C.F. XXX.XXX.XXXXX.XXXXX, XXXX XXXXXXXX nato a Genova il 09.03.1972, C.F. XXX.XXX.XXXXX.XXXXX, XXXX XXXX nato a Genova il 27.12.1968, C.F. XXX.XXX.XXXXX.XXXXX, per il diritto di nuda proprietà pari ad 1/3 dell'intero ciascuno.
- contro i Sigg. XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Genova (GE) il 01.02.1914 C.F. XXX.XXX.XXXXX.XXXXX e XXXXXXXXXX XXXXX nata a Genova (GE) il 19.10.1918, C.F. XXX.XXX.XXXXX.XXXXX
- concernente la quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in esame.

(\*) SI PRECISA CHE IN DATA 06.05.1985 MORÌ IN GENOVA, IL SIG. XXXX XXXXXXX, SOPRA GENERALIZZATO, ADDIVENENDOSI PERTANTO ALL'ACCRESIMENTO DELL'INTERO DIRITTO DI USUFRUTTO IN CAPO ALLA SIG.RA XXXXXXXX XXXXXXXX.

Dall'esame della relazione notarile agli atti del procedimento (all. 42) e della documentazione ipotecaria di aggiornamento, rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 09.07.2012 (all. 41), l'immobile in esame risulta gravato per le residue quote indivise del bene dalle seguenti formalità.

A carico del Sig. **XXXX XXXX** nato a Genova (GE) il 27.12.1968, C.F. XXX.XXX.XXXXX.XXXXX, risulta pubblicata la seguente formalità.

##### **4.4.2- NOTE DI ISCRIZIONE**

**a-** nota di iscrizione **Reg. Part. 11225 del 04.10.2004**

- relativa alla **IPOTECA LEGALE** derivante da **IPOTECA ESATTORIALE**, in data 23.09.2004, Rep. N. 109679/48 per la complessiva somma di **Euro 4.683,10**
- a favore di **GEST LINE S.P.A.**, con sede in Napoli, C.F. 07843060638

- contro il Sig. XXXX XXXX nato a Genova il 27.12.1968,
- concernente la quota di 1/3 della nuda proprietà dell'immobile in esame.

A carico della Sig.ra **XXXX XXXXXX** nata a Genova (GE) il 24.04.1967, C.F. XXX.XXX.XXXXX.XXXXX, risultano pubblicate le seguenti formalità.

#### **4.4.3-NOTE DI ISCRIZIONE**

##### **a-** nota di iscrizione **Reg. Part. 2618 del 10.03.2005**

- relativa alla IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE, in data 04.03.2005, Rep. N. 110778/48 per la complessiva somma di **Euro 3.402,90**
- a favore di GEST LINE S.P.A., con sede in Napoli, C.F. 07843060638
- contro la Sig.ra XXXX XXXXXX nata a Genova (GE) il 24.04.1967,
- concernente la quota di 1/3 della nuda proprietà dell'immobile in esame.

#### **4.4.4- NOTE DI TRASCRIZIONE**

##### **a-** nota di trascrizione **Reg. Part. 42652 del 29.11.2005**

- relativa al PIGNORAMENTO ESATTORIALE Rep N. 40656/2500 del 28.11.2005 emesso dalla GEST LINE S.P.A per un credito di **Euro 3.561,69**
- a favore di GEST LINE S.P.A., con sede in Napoli, C.F. 07843060638
- contro la Sig.ra XXXX XXXXXX nata a Genova (GE) il 24.04.1967
- concernente la quota di 1/3 di nuda proprietà dell'immobile cui alla presente procedura.

\* \* \* \* \*

## **5 - PESI E ONERI CONDOMINIALI**

### **5.1- ONERI CONDOMINIALI**

"L'ART. 63 DELLE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE, COMMA 2, RECITA: "CHI SUBENTRA NEI DIRITTI DI UN CONDOMINO È OBBLIGATO, SOLIDALMENTE CON QUESTO, AL PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI RELATIVI ALL'ANNO IN CORSO ED A QUELLO PRECEDENTE"

L'Amministratore condominiale XXXXXXXX XXXXXXXX, in risposta alla richiesta inoltrata dal C.T.U. (all. 34), in data 15.06.2012 ha fornito copia della documentazione contabile (all. 35-36-37) e in data 19.06.2012 ha trasmesso dichiarazione (all. 40) inerente la situazione debitoria relativa alle spese condominiali riguardanti l'immobile in esame, da cui sono stati rilevati i dati sottoriportati:

#### **a- SPESE ORDINARIE ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:**

- preventivo spese esercizio 2012: € 436,08;

#### **b- SPESE STRAORDINARIE DI GESTIONE IMMOBILE GIÀ DELIBERATE MA NON**

ANCORA SCADUTE ALLA DATA del 19.06.2012 : € 2.379,24;

c- SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE ALLA DATA del 19.06.2012 (RELATIVE AGLI  
ULTIMI DUE ESERCIZI; PER L'ESAME DETTAGLIATO SI RINVIA ALLA DOCUMENTAZIONE CONTABILE ALLEGATA):

- spese straordinarie € 2.581,02;

- spese ordinarie esercizio 2011: € 413,80 e 1° rata esercizio 2012: € 218,14.

### **5.2- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

L'Amministrazione ha fornito allo scrivente copia del regolamento condominiale, completo di tabella delle quote millesimali di proprietà (all. 38).

\* \* \* \* \*

## **6 - INDAGINE URBANISTICA E VINCOLI**

### **6.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

In base al Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Genova vigente, approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10.03.2000, successiva Variante adottata con D.C.C. n° 85/2009 e approvata D.C.C. n° 73/2010 e aggiornamento della D.C.C. n° 100/2010, la zona entro la quale è ubicata l'unità immobiliare in esame è classificata alla Tavola n° 26, quale ZONA A – Tessuto storico SOTTOZONA AC centro storico urbano. (all. 9) regolata dagli artt. 60- 61 delle N.T.A. (all. 10).

Rispetto al Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Genova adottato con D.C.C n° 92/2011, l'unità immobiliare in esame risulta inserita alla Tavola n° 3.6 AMBITI DEL TERRITORIO URBANO, nella ZONA AC-US, ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. (all. 9)

### **6.2- VINCOLI URBANISTICI E AI SENSI D.LGS N.42/2004**

L'edificio non è gravato dal vincolo di tutela del patrimonio storico architettonico previsto dal D.Lgs n° 42 / 2004 - Parte II - (Beni culturali) e s.m.i. (all. 11-12)

L'immobile in esame non risulta sottoposto a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs n° 42 / 2004 Parte III - (Beni paesaggistici) - e s.m.i.

\* \* \* \* \*

## **7 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

### **7.1- INDAGINI REGOLARITÀ'EDILIZIA**

#### **7.1.1- TITOLI ABILITATIVI EDILIZI RELATIVI AL FABBRICATO**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Visura Progetti del Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia e presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, non risulta depositato agli atti, il progetto edilizio originario

relativo alla costruzione dell'edificio. (all. 13-16-17).

LA REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO, IN CONSIDERAZIONE DELLA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E DELLA LOCALIZZAZIONE NEL CENTRO STORICO, RISALE AI SECOLI SCORSI (PRESUMIBILMENTE TRA IL 1300 E IL 1600), COMUNQUE IN EPOCA ANTECEDENTE L'ANNO 1934.

L' **Ufficio Visura Progetti** del Comune di Genova ha rilasciato copia a stralcio della seguente pratica edilizia:

- **S.C.I.A. n. 8774/2011** del **19.12.2011** relativa a manutenzione straordinaria al cavedio condominiale e riparazione del muretto d'attico (all. 14-15);

#### 7.1.2- TITOLI ABILITATIVI E PRATICHE EDILIZIE RELATIVI L'UNITA' IMMOBILIARE

Presso l'**Ufficio Visura Progetti** del Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, non risultano reperibili titoli edilizi abilitativi e pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

#### 7.1.3- CONDONI EDILIZI RELATIVI ALL'UNITA' IMMOBILIARE

L'**Ufficio Condono Edilizio** del Comune di Genova ha rilasciato dichiarazione negativa relativamente all'esistenza di concessioni in sanatoria ex legge 47/85, 724/94, 326/03 riguardanti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (all. 20-21).

#### 7.1.4- CERTIFICATO ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

L'**Ufficio Agibilità** del Comune di Genova non ha riscontrato la presenza di **Certificato di Abitabilità/Agibilità** relativo all'**immobile**, trattandosi di edificio risalente ad epoca antecedente l'anno 1934.(all. 18-19).

#### 7.2- INDAGINI REGOLARITÀ' CATASTALE

E' stata acquisita la documentazione catastale agli atti c/o l'Agenzia del Territorio, in particolare la scheda planimetrica catastale aggiornata (all. 6).

#### 7.3- VERIFICA STATO DI FATTO

Sulla base dei rilievi in sito, lo scrivente ha accertato che lo stato attuale dei luoghi **NON** corrisponde alle **planimetrie** in atti presso il **Catasto Fabbricati**. Dal raffronto effettuato tra la planimetria catastale e l'attuale stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni, con ampliamento del locale servizio igienico e realizzazione di soppalco;
- realizzazione di finestrino nel locale servizio igienico;
- difformità dei prospetti, con traslazione delle finestre rispetto alla planimetria in atti;

La situazione dello stato di fatto è rappresentata nella planimetria in scala 1:100,

redatta a seguito del rilievo metrico con strumentazione laser (all. 4), nonché illustrata nella documentazione fotografica (all. 3), ai quali si rinvia per maggiori e più precisi dettagli.

#### **7.4- GIUDIZIO GRADO DI CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA**

Si precisa che la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile in esame è stata accertata sulla base della planimetria catastale presentata in data 11.12.1939, in assenza del progetto originario di costruzione.

La regolarizzazione degli abusi riscontrati è correlata all'epoca di realizzazione delle modifiche illecitamente apportate.

**1)** Se le difformità fossero riconducibili a data **anteriore al 1° settembre 1967**, gli abusi edilizi, risulterebbero sanabili, mediante **Comunicazione ai sensi dell'art. 48 comma 2 della L.R. 16/08 e s.m.i., richiamato l'art. 11 - L.R. 16/08**, previo parere favorevole del responsabile del servizio. La regolarizzazione amministrativa, nel caso di specie, comporta, il pagamento della sanzione pari a **€ 516,00** oltre alle spese per tariffa istruttoria e l'onorario del professionista incaricato, pari a circa **€ 1.000,00** esclusi contributo integrativo ed IVA.

**2)** PREMesso CHE GLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI AL REGOLAMENTO DI CONDOMINO ACQUISITO C/O L'AMMINISTRATORE (VEDASI "PIANTA PIANO SECONDO- TAV. 3" E TAVOLA "PROSPETTI CAVEDIO - TAV. 9", DATATE OTTOBRE 2007) - (ALL. 38), NONCHÈ LE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE ALLA **S.C.I.A. N. 8774/2011** (VEDASI TAVOLA "PROSPETTI CAVEDIO")- (ALL. 15) SONO IN CONTRASTO CON LO STATO DI FATTO ATTUALE; IN PARTICOLARE SUSSISTONO DIFFORMITA' INERENTI L'AMPLIAMENTO DEL BAGNO (TAV. 3) E L'APERTURA E/O DIVERSA COLLOCAZIONE E DIMENSIONI DEL FINESTRINO (TAV. 3 - TAV. 9 - TAV. PROSPETTI CAVEDIO), SALVO ERRORE TECNICO-GRAFICO DEL TECNICO REDATTORE, SULLA BASE DI TALI ELABORATI, CHE DOVREBBERO RAPPRESENTARE LO STATO DEI LUOGHI ALL'EPOCA DEI RILIEVI (ANNO 2007 E ANNO 2011), GLI ABUSI RISULTEREBBERO RIFERIBILI AD EPOCA SUCCESSIVA AL 01.GENNAIO.2005.

Ciò premesso, si ritiene che nell'ipotesi sopradetta, la fattispecie abusiva prospettata, possa rientrare nel campo di applicazione dell'**art. 43 comma 1 e 4, della L. R. 16/2008 e s.m.i.** che prevede, salvo parere contrario e ordine di restituzione in pristino da parte degli enti preposti, l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, valutato dall'Agenzia del Territorio e comunque in misura "non inferiore" a **€ 1.033,00**, stabilita dal responsabile del procedimento. La regolarizzazione amministrative nel caso di specie, comporta, il pagamento della sanzione, oltre alle spese per tariffa istruttoria e l'onorario del professionista incaricato, pari a circa **€ 1.500,00** esclusi contributo integrativo ed IVA.

Diversamente, previo parere concorde del responsabile del servizio, può essere valutata, stante gli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico preposto, la possibilità di presentare **istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 43 della L. R. 16/2008 e s.m.i. subordinata a prescrizione** di contestuale esecuzione delle opere edili necessarie per rendere conforme l'immobile sotto il profilo igienico-sanitario.

SI SEGNALE, TUTTAVIA, CHE TALE "PRASSI" SEBBENE SEGUITA DA ALCUNE AMMINISTRAZIONI COMUNALI, NON TROVA ACCOGLIMENTO NELL'ORIENTAMENTO PREVALENTE DELLA GIURISPRUDENZA AMMINISTRATIVA. (VEDASI A RIGUARDO, INOLTRE, "PARERE" N° 438 / 28.06.2012 - DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - AFFARI GIURIDICI - REGIONE LIGURIA)

Per quanto riguarda le altre **difformità esterne al fabbricato** riscontrate (traslazione finestre, ecc...), verosimilmente da "impatto visivo", le stesse potrebbero essere riconducibili ad errata rappresentazione grafica nella redazione della scheda catastale del 11.12.1939 (come in parte si evince dall'esame della documentazione fotografica).

QUANTO SOPRA, SALVO PIÙ FAVOREVOLI CONDIZIONI, QUALORA LE DIFFORMITÀ, RISULTASSERO RISALENTI A PERIODO ANTECEDENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 1150/42 (LEGGE URBANISTICA).

In conclusione, si segnala inoltre, che sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale, anche relativamente alle parti condominiali, "verosimilmente" riconducibili ad errata rappresentazione grafica.

#### **7.5- GIUDIZIO GRADO DI CONFORMITA' CATASTALE**

Risultando le planimetrie catastali non conformi allo stato di fatto e' necessario presentare Denuncia di Variazione (DOCFA) al Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Genova - Comune di Genova per l'aggiornamento.

SI EVIDENZIA CHE RISULTA NECESSARIO, TRA L'ALTRO, EFFETTUARE L'ALLINEAMENTO DELL'INTESTAZIONE CATASTALE, NON ESSENDO STATA VOLTURATA LA RIUNIONE DI USUFRUTTO IN CAPO AL SIG. XXXX XXXXXX, DECEDUTO IN DATA 06.05.1985.

I costi della procedura di aggiornamento catastale inerente l'immobile pignorato comportano il pagamento dei tributi catastali oltre all'onorario del professionista incaricato, (si stima un costo complessivo pari a € 600,00 oltre a contributo integrativo ed IVA).

#### **7.6- CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE**

In merito alla commerciabilità degli immobili si precisa quanto segue.

Sotto il **profilo urbanistico-edilizio** l'art. 40 della Legge 47/85 comma 5 testualmente recita "LE NULLITÀ DI CUI AL SECONDO COMMA DEL PRESENTE ARTICOLO NON SI APPLICANO AI TRASFERIMENTI DERIVANTI DA PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI INDIVIDUALI O CONCORSUALI ..." e ancora l'art. 46 comma 5 del Testo Unico per l'Edilizia (ex art. 17 della Legge 47/85) testualmente recita "... LE NULLITÀ DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO NON SI APPLICANO AGLI ATTI DERIVANTI DA PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI, INDIVIDUALI O CONCORSUALI. L'AGGIUDICATARIO, QUALORA L'IMMOBILE SI TROVI NELLE CONDIZIONI PREVISTE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, DOVRÀ PRESENTARE DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ENTRO CENTOVENTI GIORNI DALLA NOTIFICA DEL DECRETO EMESSO DALL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA"

Sotto il **profilo catastale** in relazione a quanto previsto dal D.L. n. 78 del 31.05.2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 si riporta l'interpretazione del Consiglio Nazionale del Notariato sull'applicabilità di tale disposizione in caso di vendita forzata in sede esecutiva, come esposto nello "**Studio Esecuzioni Immobiliari n. 1-2011/E - Vendita Forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali**" approvato dal Gruppo di Studio sulle Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate in data 11.03.2011, che al cap. 10, in merito a quanto dettato dal nuovo comma 1-bis dell'art 29 della Legge 27.02.1985 n. 52, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 della Legge 122/2010, testualmente recita "LA DISPOSIZIONE NON SI APPLICA MAI AI DECRETI DI TRASFERIMENTO (IN ESITO A PROCEDURE ESECUTIVE INDIVIDUALI)

\* \* \* \* \*

## **8 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

### **8.1- ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Lo scrivente in qualità di Certificatore energetico abilitato dalla Regione Liguria, iscritto nell'Elenco regionale Certificatori al n° 4541, dopo aver effettuato gli opportuni rilievi e acquisito le informazioni necessarie, ha provveduto a redarre l'attestato di certificazione energetica inerente l'immobile in esame ai sensi del Regolamento Regionale n° 1 del 22 gennaio 2009 (attuativo art. 29 - L.R. N° 22 del 29.05.2007). L'immobile risulta classificato in **classe G** con **Epgl 377,2 Kwh/m² anno**.(all. 43)

\* \* \* \* \*

## **9 - CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA**

### **9.1- CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Il **criterio di stima** adottato per l'unità immobiliare in esame è il **valore di mercato**. Il valore di mercato è il PIU' PROBABILE prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che

l'acquirente e il venditore, hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard, Terza Edizione, edito da Tecnoborsa S.c.p.a. di Roma).

## **9.2- PROCEDIMENTO ESTIMATIVO**

Il **procedimento di stima** adottato è quello del metodo del confronto di mercato cosiddetto "Sales comparison approach".

Questo approccio comparativo considera le compravendite di immobili simili o sostitutivi e i relativi dati di mercato, stabilendo una stima del valore mediante processi di confronto. In generale, un immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. (Fonte: International Valuation Standards - Ottava edizione 2007).

## **9.3- PARAMETRO TECNICO DI CONSISTENZA**

Il **parametro tecnico di consistenza** adottato è la SUPERFICIE COMMERCIALE.

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro "rapporti mercantili" noti nella pratica degli affari immobiliari.

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

La superficie principale è relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Le superfici secondarie concernenti: le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, delle terrazze, ecc., le superfici collegate relative alla superficie delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc..

(Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard, Terza Edizione, edito da Tecnoborsa S.c.p.a. di Roma).

## **9.4- CRITERIO DI MISURAZIONE**

Il **criterio di misurazione** adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**.

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti

e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; e non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

(Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard, Terza Edizione, edito da Tecnoborsa S.c.p.a. di Roma).

\* \* \* \* \*

## **10 - VALUTAZIONE E PREZZO BASE D'INCANTO**

A fronte delle indagini di mercato effettuate relativamente a immobili, appartenenti allo stesso segmento mercantile e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, il sottoscritto ha dedotto il **PARAMETRO DI VALUTAZIONE UNITARIO DI MERCATO** per la stima del valore dell'unità immobiliare in esame.

La formula su cui si basa la valutazione è la seguente:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = [\text{superficie commerciale} \times \text{parametro di valutazione unitario}]$$

Per determinare il PREZZO BASE D'ASTA lo scrivente propone l'applicazione di un coefficiente di riduzione del 15% al VALORE DI MERCATO del bene oggetto di stima, in conseguenza dei seguenti fattori:

- La forma di mercato che caratterizza la vendita immobiliare all'asta giudiziaria non è il regime di libera concorrenza, poichè è soggetta a norme, procedure, tempi, condizioni di presentazione dell'offerta e di pagamento.
- Il prezzo ottenibile nella circostanza di vendita forzata a cui è sottoposto il bene pignorato non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo è atteso essere minore del prezzo di mercato.
- Nella vendita all'incanto maggiore è il numero di soggetti che partecipano all'asta, più elevate sono le probabilità che nel corso della gara si verifichino incrementi di valori del prezzo base d'asta rendendolo effettivamente in linea con il valore di mercato. Per ottenere questo auspicabile risultato, è opportuno che il prezzo base del bene, susciti nei possibili acquirenti un apprezzabile interessamento attraverso un congruo "incentivo d'asta".

Il coefficiente riduttivo di cui sopra include la decurtazione forfettaria dell'ammontare dei costi presunti necessari per il conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia e catastale.

\* \* \* \* \*

### **10.1- LOTTO UNICO:**

**Abitazione: immobile in Genova (GE), Vico Scorciatoio Civ. N. 3**

#### **10.1.1- CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Abitazione = Mq 59.60 x 1.00 = Mq 59.60

**Sup. commerciale complessiva = Mq 59.60**

#### **10.1.2- PARAMETRO DI VALUTAZIONE UNITARIO**

Il sottoscritto valutatore assume pari a **€/mq 1.500.00** il parametro di valutazione unitario relativo all'immobile ad uso abitativo nella situazione economico-estimativa del bene e del mercato immobiliare esistente alla data del sopralluogo.

#### **10.1.3- VALORE DI MERCATO**

(mq 59.60 x €/mq. 1500,00) = € 89.400,00

ARROTONDATO A € **89.000,00**

*(EURO OTTANTANOVE-MILA/00)*

#### **10.1.4 -CALCOLO VALORE DELL'USUFRUTTO**

Poichè l'appartamento è gravato dal diritto di usufrutto vitalizio a favore della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota del 100%, si procede al relativo calcolo in base ai criteri dettati dal D.lgs. 346/1990 e secondo i coefficienti indicati nella tabella allegata al Decreto Min. Economia e Finanze 22.12.2011.

- età dell'usufruttuaria: **83 anni** – (nata il 06.08.1928)
- coefficiente tabellare da applicare: **8** (età usufruttuaria da 83-86 anni)
- tasso di interesse legale **2,5 %**
- La formula utilizzata per il calcolo dell'usufrutto è la seguente:

**USUFRUTTO** = [ valore piena proprietà x interesse legale x coefficiente]

(€ 89.000,00 x 0,025 x 8) = € **17.800,00**

*(EURO DICIASSETTE-MILA/800)*

### **10.1.5- VALORE NUDA PROPRIETA'**

- La formula utilizzata per il calcolo della nuda proprietà è la seguente:

$$NUDA PROPRIETA' = [ \text{valore piena proprietà} - \text{usufrutto} ]$$

$$(\text{€ } 89.000,00 - \text{€ } 17.800,00) = \text{€ } 71.200,00$$

(EURO SETTANTUNO-MILA/200)

Poichè il pignoramento grava solo sulla quota di 1/3 della nuda proprietà del bene oggetto di stima, il valore della quota parte dell'esecutato corrisponde a:

$$\text{VALORE QUOTA } 1/3 \quad \text{€ } 23.733,33$$

$$\text{ARROTONDATO A} \quad \text{€ } 24.000,00$$

(EURO VENTIQUATTRO-MILA/00)

### **10.1.6- PREZZO BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta proposto, viene determinato per le ragioni sopraesposte, applicando un coefficiente di riduzione del 15% al valore di mercato a titolo di incentivo d'asta.

$$\text{PREZZO BASE D'ASTA} = \text{€ } (24.000,00 \times 0,85) = \text{€ } 20.400,00$$

$$\text{ARROTONDATO A} \quad \text{€ } 20.000,00$$

(EURO VENTI-MILA/00)

\* \* \* \* \*

## **11 - DIVISIBILITA' IN LOTTI**

### **11.1- DIVISIBILITA'**

A fronte delle caratteristiche riscontrate nel bene oggetto di pignoramento lo scrivente ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile.

\* \* \* \* \*

## **12 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

### **12.1- OPERAZIONI PERITALI**

- **nomina** con ordinanza in data 17.04.2012, esperto nella procedura in epigrafe dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario TUTTOBENE;
- **giuramento** in sede dell'udienza del 27.04.2012;

- fissazione del **sopralluogo** presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in data 09.05.2012, a seguito di comunicazioni inviate all'esecutato, al legale del creditore precedente ed ai comproprietari, mediante lettere raccomandate A/R e posta prioritaria (all. 1);
- **1° sopralluogo** presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in data 09.05.2012, senza esito per assenza dell'esecutato;
- **2° sopralluogo** presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in data 12.05.2012, alla presenza dell'esecutato Sig. XXXX XXXXXXXX e del Sig. XXXX XXXXXXXX, come da verbale di primo accesso all'immobile (all. 2);

#### **12.2- ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI**

- accesso telematico presso l'**Agenzia del Territorio** del Comune Genova per l'acquisizione delle planimetrie catastali e visure storiche per immobile al Catasto Fabbricati, estratto di mappa e visure storiche per immobile al Catasto Terreni;
- accertamenti presso l'**Ufficio Visura Progetti e l'Archivio Storico** del Comune di Genova, per ricerca e acquisizione dei provvedimenti autorizzativi e relativi elaborati grafici di progetto depositati, inerenti il fabbricato e l'unità immobiliare;
- accertamenti presso l'**Ufficio Condono Edilizio** del Comune di Genova, per verifica esistenza di provvedimenti di sanatoria straordinaria;
- accertamenti presso l'**Ufficio Abitabilità** del Comune di Genova, per verifica esistenza del Decreto di Abitabilità/Agibilità;
- consultazione del **Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.)** del Comune di Genova, per visura cartografia tecnica e acquisizione dell'estratto del PUC vigente e del PUC adottato e stralcio delle N.T.A.;
- accertamenti presso la **Soprintendenza del Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria** per verificare l'esistenza di vincoli ai sensi D.lgs n° 42 / 2004;
- accertamenti presso l'**Ufficio Anagrafe** del Comune di Genova, l'**Ufficio Anagrafe e di Stato civile** del Comune di Cremolino (AL), l'**Ufficio Anagrafe** del Comune di Cogoleto (GE), per verificare lo stato di occupazione dell' immobile in esame e accertare la residenza dell'esecutato e il suo stato civile;
- accertamenti presso l'**Agenzia delle Entrate di Genova** per verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati a nome dell'esecutato (e dei comproprietari), a carico dell'immobile pignorato;

- ispezione telematica presso l'**Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare** (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) per l'aggiornamento della documentazione ipotecaria agli atti.

**12.3 - ACCERTAMENTI PRESSO UFFICI PRIVATI**

- acquisizione della documentazione condominiale, presso l'**Amministratore Condominiale XXXXXXXX XXXXXXXX**.
- acquisizione atto di provenienza presso lo **Studio Notarile della Dott.ssa ANNA MARIA PARLATI**.

\* \* \* \* \*

**CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver svolto compiutamente l'incarico ricevuto, resto a disposizione per eventuali chiarimenti, ringraziando per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, composta di n° 27 pagine e di n° 43 allegati.

\* \* \* \* \*

Con osservanza.

Serravalle Scrivia, lì 27 Luglio 2012

L'Esperto.

Geom. Roberto ZURLO

*Roberto Zurlo*  


-----  
-----  
-----  
-----  
-----

## ALLEGATI:

### COMUNICAZIONI E VERBALI

- 1- Comunicazioni A/R del CTU relative al sopralluogo;
- 2- Verbale di primo accesso all'immobile

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 3- Documentazione fotografica

### RILIEVO IMMOBILE

- 4- Rilievo immobile in scala 1:100

### DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- 5- Visura storica Catasto Fabbricati per immobile;
- 6- Planimetria catastale;
- 7- Estratto di mappa (wegis) Catasto Terreni in scala 1:1000;
- 8- Visura storica Catasto Terreni per immobile

### DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- 9- Stralci Cartografici;
- 10- Estratto N.T.A.;
- 11- Istanza richiesta esistenza Vincoli c/o Soprintendenza-Liguria;
- 12- Dichiarazione rilasciata dalla Soprintendenza-Liguria

### DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

- 13- Diritti di ricerca Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova;
- 14- Istanza visura progetti c/o Ufficio Visura;
- 15- Copia progetto edilizio rilasciata dall'Ufficio Visura Progetti;
- 16- Istanza visura progetto c/o Archivio Storico del Comune di Genova;
- 17- Dichiarazione rilasciata dall'Archivio Storico;
- 18- Istanza c/o Ufficio Agibilità del Comune di Genova;
- 19- Dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Agibilità;
- 20- Istanza c/o Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova;
- 21- Dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Condono Edilizio

### DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA

- 22- Istanze c/o l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cremolino (AL);
- 23- Certificato di stato di famiglia e residenza dell'esecutato;
- 24- Certificato di stato civile dell'esecutato;
- 25- Istanza c/o l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova;
- 26- Certificati di stato di famiglia e residenza del comproprietario e dell'usufruttuaria;

27- Istanza c/o l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cogoleto (GE);

28- Certificato di residenza della comproprietaria

**DOCUMENTAZIONE STATO DI OCCUPAZIONE**-----

29- Istanza presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Genova 2;

30- Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Genova 2;

31- Istanza presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Genova 1;

32- Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Genova 1

**DOCUMENTAZIONE TITOLI DI PROVENIENZA**-----

33- Atto compravendita del 04.06.1979, Rep. 1629 - notaio Dott.ssa ANNA MARIA PARLATI;

**DOCUMENTAZIONE ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**-----

34- Richiesta informazioni c/o Amministratore condominiale;

35- Rendiconto spese - Esercizio Ordinario 2011 - Bilancio Preventivo 2012;

36- Verbale di Assemblea Ordinaria e Straordinaria del 29.03 2012;

37- Bilancio Preventivo Lavori Straordinari;

38- Regolamento condominiale;

39- Ricevuta ritiro documentazione condominiale;

40- Dichiarazione rilasciata dall'Amministratore condominiale

**DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**-----

41- Ispezioni ipotecarie effettuate dal CTU, per l'aggiornamento della documentazione in atti;

42- Certificazione ipocatastale agli atti della procedura

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**-----

43- Attestato di Certificazione Energetica

-----  
**Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis**  
-----

Il sottoscritto Geom. Roberto Zurlo, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal G.E. Dott. Mario TUTTOBENE nel procedimento R.G.E. 750/2011, promosso dal **BANCA CARIGE SPA** contro **XXXX XXXXXXXX**, attesta di aver inviato copia della presente relazione a mezzo di posta ordinaria, al creditore procedente e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato

Serravalle Scrivia li, 27.07.2012

L'Esperto

Geom. Roberto ZURLO



<b>TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA</b> <b>SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI</b> <b>Giudice dell' Esecuzione Dott. Mario TUTTOBENE</b>	
Esecuzione Immobiliare n°	R.G.E. 750/2011
Promossa da	BANCA CARIGE SPA
Debitore	XXXX XXXXXXXX
Esperto	GEOM. ROBERTO ZURLO
Descrizione immobile	<p><b>Lotto Unico: Quota 1/3 di nuda proprietà, appartamento sito in Genova - Sestri Ponente, Vico Scorciatoio 3/ , piano 2°.</b></p> <p>L'unità immobiliare è composta da: ingresso, n. 2 vani utili, cucina, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio. Superficie commerciale appartamento mq. 59,60.</p> <p><u>Confini:</u> da Nord in senso orario con: distacco verso Via G. Cavalli, distacco, altra unità imm.re, cavedio, vano scala; altra unità immobiliare.</p> <p><u>Dati Catastali:</u> L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati - Comune di Genova, intestata ai Sigg. XXXX XXXXXXXX, XXXX XXXXXXXX, XXXX XXXX per le rispettive quote di 1/3 di nuda proprietà, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX per le rispettive quote di 1/2 di usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento (*) con i seguenti dati: Sez. <b>SEP</b>, foglio <b>56</b>, particella <b>376</b>, sub. , cat. <b>A/5</b>, classe 6, vani 3.5, rendita catastale € 271,14.</p> <p>(*) Si precisa che il Sig. XXXX XXXXXXXX è deceduto in data 06.05.1985, addivenendosi all'accrescimento dell'intero diritto di usufrutto in capo alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX.</p>
Stato di possesso	Alla data del sopralluogo del 12.05.2012 l'immobile non risultava occupato. Dalla certificazione anagrafica risultano ufficialmente residenti il Sig. XXXX XXXX (comproprietario per la quota di 1/3 della nuda proprietà) e la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX (usufruttuaria per la quota di 1/1). Per l'unità immobiliare in esame, non risultano contratti di locazione o altro registrati presso gli Uffici dell'Anagrafe Tributaria relativamente ai soggetti titolari di diritti reali sull'immobile.
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Nessuna
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	<p><u>A carico dell'esecutato</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ipoteca giudiziale Reg. Part. 768 del 01.03.1993 a favore Credito Italiano S.p.a. (ora Unicredit S.p.a.)</li> <li>- Ipoteca esattoriale Reg. Part. 4792 del 04.05.2007 a favore Caralt S.p.a</li> <li>- Ipoteca giudiziale Reg. Part. 1510 del 11.03.2011 a favore Banca Carige S.p.a.</li> <li>- Pignoramento Reg. Part. 26099 del 11.11.2011 a favore Banca Carige S.p.a.</li> </ul>
Altre Formalità	<p><u>A carico dei comproprietari</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ipoteca esattoriale Reg. Part. 11225 del 04.10.2004 a favore Gest Line S.p.a</li> <li>- Ipoteca esattoriale Reg. Part. 2618 del 10.03.2005 a favore GestLine S.p.a</li> <li>- Pignoramento Esattoriale Reg. Part. 42652 del 29.11.2005 a favore Gest Line S.p.a.</li> </ul> <p><u>A carico dell'esecutato e dei comproprietari</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pignoramento Reg. Part. 15965 del 10.07.2012 a favore</li> </ul>

Condominio Vico Scorciatoio N. 3	
Altre procedure esecutive concernenti l'immobile	Si segnala che sull'immobile risulta pendente altra procedura esecutiva R.G.E. 305/2012 (G.E. dott. Basoli) - Tribunale di Genova
Oneri e pesi di natura condominiale	Spese ordinarie scadute ed insolute alla data del 19.06.2012 relative agli ultimi due esercizi: esercizio 2011: € 413,80 e 1° rata esercizio 2012: € 218,14 Spese straordinarie scadute ed insolute alla data del 19.06.2012 € 2.581,02. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data del 19.06.2012 € 2379,24
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	L'immobile non è conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico (con riferimento alla planimetria catastale in assenza di progetto originario): necessita di regolarizzazione edilizia. Il fabbricato compendiate l'unità immobiliare in esame non è dotato di certificato di abitabilità in quanto antecedente al 1934.
Osservazioni sulla regolarità catastale	L'immobile non è conforme alla planimetria catastale: sotto il profilo catastale necessita di regolarizzazione, risulta inoltre necessario effettuare l'allineamento dell'intestazione catastale.
Valore stimato a base d'asta	- Valore di mercato dell'intera unità immobiliare € 89.000,00 - Valore Usufrutto dell'intera unità immobiliare € 17.800,00 - Valore Nuda proprietà dell'unità immobiliare € 71.200,00 - Valore quota 1/3 nuda proprietà pignorata € 24.000,00 Prezzo Base d'asta porzione pignorata <b>€ 20.000,00</b>