Enrico Alessio geometra - Consulente Tecnico del Tribunale, Via Caffaro 1/2 - 16124 Genova

telefono 010.86.01.702 - telefax 010.86.30.880 - cell.studio 392.89.20.245 - e-mail: enrico.alessio@gmail.com – enrico.alessio@geopec.it

R.E. 614/2012

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII^

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT.SSA DANIELA CANEPA

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Avv. Carlo Manescalchi

Contro

[illegible] (debitore esecutato)

Intervenuti

[illegible] se)

[illegible])

Relazione di Stima del C.T.U. Geom. Enrico Alessio

Il Consulente

SOMMARIO

	Premessa (Quesito)		**pag. 3**
	Beni pignorati		**pag. 5**
Cap. Primo	**Premessa alla lettura della perizia**		**pag. 5**
Cap. Secondo	**LOTTO 1 – via Bianchetti 6 int. 16**		**pag. 5**
	Identificazione del bene	pag 5	
	(Dati tecnici - Calcolo superficie virtuale - Identificativi catastali - Regolarità catastale – confini)		
	Inserimento nel tessuto cittadino	pag 6	
	Stato di possesso	pag 6	
	Vincoli e oneri giuridici	pag 7	
	(Restano a carico dell'acquirente – Iscrizioni – Pignoramento – Trascrizioni – limitazioni d'uso – Regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale)		
	Altre informazioni per acquirente	pag 10	
	Attuali e precedenti proprietari	pag 10	
	Regolarità edilizia	pag 10	
	Indagine urbanistica	pag 11	
	Vincoli	pag 11	
	Certificazione energetica	pag 11	
	Descrizione	pag 11	
	Stima a base d'asta	pag 12	
	Divisione in lotti	pag 13	
Cap. Terzo	**LOTTO 2 – via Della Pantera 17/1**		**pag. 13**
	Identificazione del bene	pag 13	
	(Dati tecnici - Calcolo superficie virtuale - Identificativi catastali - Regolarità catastale – confini)		
	Inserimento nel tessuto cittadino	pag 14	
	Stato di possesso	pag 14	
	Vincoli e oneri giuridici	pag 14	
	(Restano a carico dell'acquirente – Iscrizioni – Pignoramento – Trascrizioni – limitazioni d'uso – Regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale)		
	Altre informazioni per acquirente	pag 17	
	Attuali e precedenti proprietari	pag 18	
	Regolarità edilizia	pag 18	
	Indagine urbanistica	pag 18	
	Vincoli	pag 18	
	Certificazione energetica	pag 19	
	Descrizione	pag 19	
	Stima a base d'asta	pag 19	
	Divisione in lotti	pag 19	
Cap. Quarto	**Criteri di Stima e fonti d'informazione**		**pag. 20**
Cap. Quinto	**Riepilogo Stime a base d'asta**		**pag. 21**
Cap. Sesto	**Descrizione operazioni svolte dal C.T.U.**		**pag. 21**

PREMESSA

QUESITO

Io sottoscritto Enrico Alessio, geometra, libero professionista con studio in Genova, Via Caffaro 1/2 tel. 010.86.01.702 e fax 010.86.30.880 - iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al N.° 2187 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, sono stato nominato C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott.ssa Daniela Canepa nella procedura in epigrafe.

Il quesito formulato è il seguente:

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 di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

c) 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 direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino 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, 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 e 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 e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando nel caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

e) alleghi certificazione energetica, redatta secondo le normative vigenti, delle singole unità immobiliari periziate.

LOTTI ESPROPRIATI

LOTTO N.1 (QUOTA INTERA) **Abitazione** posta al Piano Sesto sita in Comune di Genova, Via Bianchetti 6 int. 16 (Catasto Fabbricati, Sez. GEC, Fg. 11, Part. 304, Sub. 19, Consistenza 6,5 vani).

LOTTO N.2 (QUOTA INTERA) **Abitazione** posta al Piano Terra e Primo sita in Comune di Genova, Via Della Pantera 17 (Catasto Fabbricati, Sez. GEC, Fg. 44, Particella 103, Sub. 1, Consistenza 3,5 vani).

Capitolo Primo

PREMESSA PER UNA CORRETTA LETTURA DELLA PERIZIA

Visto il numero degli immobili oggetto di esecuzione e la conseguente suddivisione in lotti, ho ritenuto opportuno, per facilitare la lettura e l'analisi di ogni cespite in tutte le componenti sensibili, formare singoli capitoli contenenti ognuno un cespite espropriato.

Capitolo Secondo – Allegati "A"

LOTTO N.1 – VIA BIANCHETTI 6 int. 16

2.1 - Identificazione del bene

QUOTA INTERA dell'alloggio sito in Comune di Genova, facente parte del fabbricato indicato con il civ. 6 di Via Bianchetti **(foto – allegato "A1")** ad uso **abitazione**, posto al Piano Sesto, composto da tre camere, una cucina e un posto cottura, due bagni, corridoio d'ingresso e ripostiglio.

Dati tecnici

superficie netta = mq. 73,80, arrotondato a mq 74,00;

superficie lorda = mq. 92,85, arrotondato a mq 93,00;

altezza netta = m 2,70

volume totale lordo di mc. 279,00;

Identificativi catastali **(allegato "A2" visura e planimetria)**

Il cespite, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a

nato a , con i seguenti dati:

Comune di Genova (GE) - Sezione GEC - Foglio 11 - Particella 304 – Subalterno 19 - Zona Censuaria 1 - Categoria A/4 - Classe 4 – Consistenza 6,5 vani - Rendita € 553,90.

Regolarità catastale

NON vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria per modifiche interne realizzate al fine di frazionare l'alloggio in due unità distinte.

Confini

Nord: muri di perimetro e distacco;

Est: alloggio interno 17;

Sud: in parte perimetro e cavedio ed in parte vano scala ed in parte interno 18;

Ovest: perimetro e distacco su salita Caldetto.

2.2 - Inserimento nel tessuto cittadino

Il cespite insiste nell'ambito della delegazione di San Teodoro, definibile periferica. La zona a carattere abitativo civile-popolare, è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I servizi commerciali sono scarsi mentre il servizio pubblico di trasporto si trova nelle immediate vicinanze.

2.3 - Stato di possesso

Attualmente l'abitazione risulta occupata dalla Signora S . n contratto di locazione registrato a Genova il 20 Dicembre 2013 al n. 18906 (**allegato "A3"**). Devo precisare che la : occupa, di fatto, solo circa metà dell'alloggio nonostante il suo contratto preveda la locazione dell'intero;

l'alloggio è difatti frazionato in due singole unità immobiliari. La parte non occupata dalla ras è oggi occupata dal s an senza alcun contratto d'affitto come si legge sulla dichiarazione sottoscritta (**allegato "A3"**).

2.4 - Vincoli e oneri giuridici

***2.4.1** - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

A. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

B. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione cespite: Il Signor risulta separato consensualmente dalla signora come da verbale di separazione personale consensuale del Tribunale di Genova in data 25/06/2010 ed omologa in data 13/07/2010. Le abitazioni oggetto della presente procedura restano in capo a (

C. Atti di asservimento urbanistico: nulla.

***2.4.2** - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*

A. *Iscrizioni*:

- *In data 18/10/2006* – Registro Particolare 11771 – Registro Generale 50167 – Notaio Paola Piana rogito in data 16/10/2006 Repertorio 11508/5484 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo **a favore** di BANCA POPOLARE ITALIANA SOCIETA' COOPERATIVA **e contro** (ella, per la sola abitazione di via Bianchetti.
- *In data 22/12/2010* – Registro Particolare 8163 – Registro Generale 40997 – Atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 13/12/2010 Repertorio 4928/2010 per ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo **a favore** di CREDITO BERGAMASCO SPA **e contro** (lla, per gli immobili di via Bianchetti e l'abitazione di via della Pantera e il terreno in via della Pantera.

- *In data 29/03/2012* – Registro Particolare 1125 – Registro Generale 9664 – Atto giudiziario del Tribunale di Genova in data 13/07/2010 Repertorio 4582/2010 per ipoteca giudiziaria derivante da sentenza di separazione personale **a favore** di [redacted] **e contro** [redacted] lla, per gli immobili di via Bianchetti e la solal'abitazione di via della Pantera (il terreno in via della Pantera non è citato).

B. *Pignoramento*

- *In data 18/10/2012* al Registro Particolare n. 22968 e Registro Generale 29743, per atto giudiziario di pignoramento immobili del 13/08/2012 (Rep. 7464/2012), **a favore** di [redacted] **e contro** [redacted] a, per gli immobili di via Bianchetti e la sola abitazione di via della Pantera (il terreno in via della Pantera non è citato).

C. *Interventi:*

- *In data 26/06/2013* Intervento promosso da BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA spa contro [redacted] a.
- *In data 03/03/2014* Intervento promosso BANCA CARIGE spa contro [redacted]

D. *Rinunce:*

- *In data 11/03/2014* rinuncia all'Esecuzione promossa da [redacted] contro [redacted]

E. Altre trascrizioni

- *In data 29/10/1997* – Registro particolare 18621 – Registro Generale 27515 - Notaio Paola Piana – Rogito del 22/10/1997, Repertorio 2620 **a favore** [redacted] **e contro** [redacted] chetti.
- *In data 16/06/2003* – Registro particolare 12899 – Registro Generale 21565 - Notaio

Margherita Poli – Rogito del 05/06/2003, Repertorio 13004 **a favore** [illegible]

[illegible] a per alloggio di via Bianchetti.

- *In data 18/10/2006* – Registro particolare 29869 – Registro Generale 50166 - Notaio Paola Piana – Rogito del 16/10/2006, Repertorio 11507/5483 **a favore** [illegible] **e contro** [illegible] di via Bianchetti.

F. Altre limitazioni d'uso: nessuna

2.4.3 *- Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale*

A. di conformità urbanistica edilizia. L'alloggio NON È REGOLARE perché è frazionato in due unità immobiliari mediante la costruzione di tramezza all'ingresso, la chiusura di un varco e la realizzazione di un bagno in una piccola stanza già esistente con sopraelevazione del pavimento per esigenze di scarichi fognari; la sopraelevazione rileva un'altezza del locale inferiore a quanto previsto dal Regolamento Edilizio (m 2,61 anziché m 2,70) e ciò configura un'altra irregolarità; infine è stato realizzato il posto cottura dell'alloggio derivato, nell'ambito di altro locale già esistente. Per sanare l'abuso di frazionamento, occorrerebbe richiedere Permesso a Costruire in sanatoria che è particolarmente oneroso per le sanzioni che ne derivano; inoltre è richiesto il reperimento di un posto auto da asservire all'alloggio derivato, oppure monetizzarne il valore. Detto ciò, è sicuramente più coerente riportare l'alloggio allo stato originario eliminando le opere che concretizzano il frazionamento in due singoli alloggi, quali lo smantellamento del posto cottura aggiuntivo; occorrerà infine eliminare almeno la sopraelevazione del pavimento del bagno al fine di ottenere l'altezza interna legittima. Il costo per tali opere è quantificabile a corpo in € 6.000,00. Le modifiche interne possono essere mantenute mediante la sanatoria ai sensi LR 16/2008 e s.m.i., art. 22. Il periodo presunto di esecuzione degli abusi (visto il rogito d'acquisto del signor [illegible] isalente

al 2006) può individuarsi in epoca posteriore al 31/12/2004 e quindi sconta i seguenti costi per sanzioni e varie: oneri comunali € 217,20 per deposito pratica e sanzione di € 1.033,00 oltre ad € 1.000,00 al netto di oneri di legge, per onorari del professionista che cura la pratica. Complessivamente per sanare le opere abusive tra ripristino dei locali e sanzioni trattasi di € 8.250,20.

B. di conformità catastale: La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi per le modifiche di cui ho fatto cenno alla voce precedente "*A - conformità urbanistica edilizia*". Per la regolarizzazione: € 550,00 oltre oneri di legge, per parcella del professionista, compresa tassa per deposito pratica di variazione catastale D.O.C.F.A.

2.5 - Altre informazioni per l'acquirente

Non ho reperito il nominativo dell'amministratore condominiale dell'immobile e quindi non posso indicare la situazione contabile riferita al cespite maturata ad oggi.

2.6 - Attuali e precedenti proprietari

Attuali proprietari: Al Signor [illegible] QUOTA INTERA del bene oggetto di esecuzione è pervenuta da [illegible] ini per rogito notarile di compravendita Notaio Paola Piana in Genova in data 16/10/2006 – Rep. 11507/5483, trascritto in Genova il 18/10/2006 Reg. Gen 50166 – Reg Part 29869.

Precedenti proprietari: A [illegible] i l'immobile pervenne da [illegible] la per compravendita Notaio M. Poli in Genova in data 05/06/2003 – Rep. 13004.

Eventuali Osservazioni: Nulla.

2.7 - Regolarita' Edilizia

E' depositato presso il Comune di Genova progetto di costruzione n. 152/1890. Immobile NON REGOLARE perché frazionato in due unità immobiliari mediante la costruzione di tramezza all'ingresso, la chiusura di un varco e la realizzazione di un

bagno in una piccola stanza già esistente con sopraelevazione del pavimento per far funzionare correttamente gli scarichi; la sopraelevazione rileva un'altezza del locale inferiore a quanto previsto dal Regolamento Edilizio (m 2,61 anziché m 2,70) e ciò configura un'altra irregolarità; infine è stato realizzato il posto cottura dell'alloggio derivato, nell'ambito di altro locale già esistente; vedasi **(allegato "A4")** planimetria con difformità riscontrate. Per la regolarizzazione degli abusi vedasi precedente paragrafo "2.4.3 - *Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale*". Non vi è Decreto di Agibilità. Risulta agli atti l'Ordinanza Sindaco 69 del 12/02/99 con cui il fabbricato è reso inabitabile poi REVOCATA con ordinanza del Sindaco n 35 del 26/01/2000. Pertanto l'edificio è considerato ABITABILE seppur in assenza di Decreto relativo **(allegato "A4")**.

2.8 - Indagine Cartografica Urbanistica

P.U.C. del 2000 del Comune di Genova *Zona "B" sottozona "BB-RQ"* - PUC del 2011 del Comune di Genova "*Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale "AR-UR".*

2.9 - Vincoli

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare non è soggetto né a vincolo paesaggistico né al Piano di Bacino di Genova.

2.10 - Prestazione Energetica (LR 29 Maggio 2007 N.22)

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. 41956 Rilasciato il 23/06/2014 - Scadenza il 23/06/2024 Classe Energetica "G"). **Allegato "A5".**

2.11 - Caratteristiche Descrittive

Descrizione dell'edificio

L'edificio di cui fa parte l'immobile si trova in zona periferica rispetto il centro della delegazione di San Teodoro; ha struttura in promiscua e copertura a tetto. Le facciate sono lisce e non presentano motivi architettonici in rilievo.

Le condizioni generali dell'edificio non sono buone (**foto – allegato "A1"**).. Le facciate presentano segni di scrostamento di tinta come pure le scale. E' presente l'ascensore che però non è funzionante e pare in stato di abbandono. Il portone d'accesso è in alluminio anodizzato; l'androne ha il pavimento in piastrelle di graniglia e le scale hanno pedate in marmo e alzate in muratura. La ringhiera di protezione è in ferro.

Descrizione cespiti oggetto di stima

L'immobile è composto da corridoio d'ingresso, una cucina e un posto cottura, due bagni, disimpegno, ripostiglio, tre camere e si presenta in discreto stato di conservazione (**foto – allegato "A1"**). I pavimenti sono in graniglia. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati. Le finestre sono in alluminio verniciato a fuoco di colore bianco e le porte interne sono in legno ordinario; il portoncino caposcala è blindato. I servizi igienici e la cucina hanno pavimento e rivestimento in ceramica mentre il posto cottura ha pavimento in graniglia e rivestimento in ceramica. Vi sono gli impianti televisivo, elettrico e citofonico. L'alloggio è privo di riscaldamento ma ha in dotazione due boiler per l'acqua calda sanitaria (uno per ogni singolo mini alloggio derivato dal frazionamento).

2.12 - Valutazione del Prezzo a base d'asta

Criteri di stima: rimando al capitolo Quarto.

Fonti di informazione: rimando al capitolo Quarto.

Stima del valore a base d'asta (ABITAZIONE)

ABITAZIONE: Immobile con superficie lorda di mq. 93,00.

mq. 93,00 €/mq. 900,00 = € 83.700,00 - Valore di stima arr.: € 84.000,00.

RIDUZIONE PER ABUSI EDILIZI: € 84.000 - € 10.000 (forfettaria) = € 74.000,00.

RIDUZIONE PER ABITAZIONE OCCUPATA: € 74.000 – 30% = € 51.800,00.

Quota oggetto di pignoramento 1/1 - Valore a base d'asta: € 52.000,00.

Divisione In Lotti

NON divisibile.

Capitolo Terzo – Allegati "B"

LOTTO N. 2 – VIA DELLA PANTERA 17

3.1 - Identificazione del bene

QUOTA INTERA della casa su due piani sita in Comune di Genova, individuata con il civ. 17 di Via della Pantera **(foto – allegato "B1")** ad uso **abitazione**, composta da due camere e disimpegno al primo piano e cucina e bagno al piano terra.

Dati tecnici

superficie netta = mq. 57,68 arrotondato mq 58,00;

superficie lorda = mq. 66,24 arrotondato mq 66,00;

altezza netta = m 3.00 al primo piano e m 2,70 al piano terra;

volume totale lordo di mc. 211,20;

Identificativi catastali **(allegato "B2" visura e planimetria)**

Il cespite, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a [illegible] 0, con i seguenti dati:

Comune di Genova (GE) - Sezione GED - Foglio 44 - Particella 103 – Subalterno 1 - Zona Censuaria 1 - Categoria A/5 - Classe 4 – Consistenza 3,5 vani - Rendita € 207,87.

Regolarità catastale

NON vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria per modifiche interne quali l'ampliamento del bagno e la modifica della scala dal tipo a rampa a chiocciola.

Confini

Nord: muri di perimetro e distacco;

Est: muri in comune con abitazione civico 15A;

Sud: perimetro e via della Pantera;

Ovest: muri in comune con abitazione civico 19;

3.2 - Inserimento nel tessuto cittadino

Il cespite insiste nell'ambito della delegazione di San Fruttuoso, definibile periferica. La zona a carattere abitativo popolare, è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. I servizi commerciali sono scarsi mentre il servizio pubblico di trasporto si trova nelle vicinanze. Preciso che la via della Pantera è un viottolo pedonale pavimentato con mattoni (vecchia "crosa" genovese) e si dirama dalla strada carrabile via Imperiale

3.3 - Stato di possesso

Attualmente l'abitazione risulta occupata dal Signor , ale C.F. on contratto di locazione registrato a Genova il 05 Marzo 2010 al n. 1790 (**allegato "B3"**).

3:4 - Vincoli e oneri giuridici

3.4.1 *- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

A. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

B. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione cespite:

risulta separato consensualmente dalla ffi come da verbale di separazione personale consensuale del Tribunale di Genova in data 25/06/2010 ed omologa in data 13/07/2010. Le abitazioni oggetto della presente procedura restano in capo a

C. Atti di asservimento urbanistico: nulla.

3.4.2 *- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*

A. *Iscrizioni*:

- *In data 30/10/2008* – Registro Particolare 7607 – Registro Generale 39226 – Notaio Paola Piana rogito in data 28/10/2008 Repertorio 13017/6566 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo **a favore** di BANCA CARIGE SPA **e contro** , per abitazione di via Della Pantera e terreno.
- *In data 22/12/2010* – Registro Particolare 8163 – Registro Generale 40997 – Atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 13/12/2010 Repertorio 4928/2010 per ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo **a favore** di CREDITO BERGAMASCO SPA **e contro** ella, per gli immobili di via Bianchetti e l'abitazione di via della Pantera e il terreno in via della Pantera.
- *In data 29/03/2012* – Registro Particolare 1125 – Registro Generale 9664 – Atto giudiziario del Tribunale di Genova in data 13/07/2010 Repertorio 4582/2010 per ipoteca giudiziaria derivante da sentenza di separazione personale **a favore** di **e contro** , per gli immobili di via Bianchetti e la sola abitazione di via della Pantera (il terreno in via della Pantera non è citato).

B. *Pignoramento*

- *In data 18/10/2012* al Registro Particolare n. 22968 e Registro Generale 29743, per atto giudiziario di pignoramento immobili del 13/08/2012 (Rep. 7464/2012), **a favore** di **e contro** per gli immobili di via Bianchetti e la sola abitazione di via della Pantera (il terreno in via della Pantera non è citato).

C. *Precedente Pignoramento*

- *In data 04/01/2011* al Registro Particolare n. 251 e Registro Generale 303, per atto giudiziario di pignoramento immobili del 29/12/2010 (Rep. 945/2010), **a favore** di **e contro** ella, per la sola abitazione di via della Pantera (il terreno in via della Pantera non è citato).

***D.** Interventi:*

- *In data 26/06/2013* Intervento promosso da BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA spa contro
- *In data 03/03/2014* Intervento promosso BANCA CARIGE spa contro

***E.** Rinunce:*

- *In data 11/03/2014* rinuncia all'Esecuzione promossa da contro

F. Altre trascrizioni

- *In data 01/03/1983* – Registro particolare 4348 – Registro Generale 5465 - Notaio Ernesto Falzone – Rogito del 28/02/1983, Repertorio 3521 **a favore** **e contro** otti per alloggio di via della Pantera con giardino posto al di là di via della Pantera.
- *In data 03/04/2006* – Registro particolare 8991 – Registro Generale 15713 - Notaio Francesco Felis – Rogito per donazione tra vivi del 20/03/2006, Repertorio 122417/10410 **a favore** **e contro** Lorenzo per alloggio di via della Pantera e terreno.
- *In data 15/10/2008* – Reg. part. 24715 – Reg. Generale 37492 - Notaio Paola Piana – Rogito del 09/10/2008, Repertorio 12978/6540 **a favore** ella **e contro** per alloggio di via della Pantera e terreno.

G. Altre limitazioni d'uso: nessuna

***3.4.3** - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale*

A. di conformità urbanistica edilizia. L'alloggio NON È REGOLARE perché sebbene risalga ad epoca anteriore al 1967 e addirittura al 1942, rilevo talune modifiche interne

legate all'ampliamento del bagno ed alla modifica della scala di collegamento tra i piani che dall'originario sviluppo a rampante è stata modificata nel tipo a "chiocciola". Preciso inoltre che il bagno si apre sulla cucina ed è privo di antibagno e pertanto deve ritenersi irregolare. Quest'ultima circostanza può essere comunque superata in occasione della procedura di sanatoria indicata più avanti, mediante l'applicazione dell'art. 11 della LR 16/08 e s.m.i.. Ciò posto, per sanare l'abuso riscontrato (modifiche interne) deve essere nota l'epoca di tale abuso così da poter applicare uno dei tre casi previsti dalla normativa, ovvero: 1) modifiche effettuate nel periodo anteriore al 17/03/1985, 2) modifiche effettuate nel periodo 17/03/1985-31/12/2004, 3) modifiche effettuate nel periodo 17/03/1985-31/12/2004. Considerato quindi che l'esecutato è proprietario dal 2006 è ragionevole pensare che tali modifiche siano state realizzate dopo tale data e quindi sconteranno i seguenti costi: oneri comunali € 217,20 per deposito pratica e sanzione di € 1.033,00. Sommano infine € 1.500,00 oltre oneri di legge per prestazioni professionali del tecnico che curerà la pratica. Non risulta depositato Decreto di Agibilità.

B. di conformità catastale: La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi per le modifiche di cui ho fatto cenno alla voce precedente "*A - conformità urbanistica edilizia*". Per la regolarizzazione: € 550,00 oltre oneri di legge, per parcella del professionista, compresa tassa per deposito pratica di variazione catastale D.O.C.F.A.

3.5 - Altre informazioni per l'acquirente

Il Condominio di Via Pantera 17-19-21 aveva a suo tempo promosso procedura esecutiva presso terzi nei confronti del sig 2) per spese condominiali non corrisposte per importo pari ad € 2.138,16, mediante pignoramento dei canoni di locazione dovuti dall'inquilino (le) dell'appartamento sito nel civico n. 17 uni. Il procedimento si è concluso in data 17/01/2013 con ordinanza

del Giudice dell'Esecuzione, che ha assegnato al condominio mio assistito le somme di sua spettanza, che ad oggi il terzo pignorato sta continuando a corrispondere.

3.6 - Attuali e precedenti proprietari

Attuali proprietari: Al Signor la l'INTERA QUOTA del bene oggetto di esecuzione è pervenuta a seguito di compravendita in data 09/10/2008 per acquisto fattone da L rt notaio Paola Piana Repertorio 12978/6540.

Precedenti proprietari: A , l'immobile pervenne a seguito di Rogito per donazione tra vivi del 20/03/2006, Repertorio 122417/10410, per acquisto fattone da

3.7 - Regolarita' Edilizia

Non esiste progetto di costruzione per l'immobile che risale ad epoca anteriore al 1942. Immobile NON REGOLARE modifiche interne legate all'ampliamento del bagno ed alla modifica della scala di collegamento tra i piani che dall'originario sviluppo a rampante è stata modificata nel tipo a "chiocciola"; vedasi **(allegato "B5")** planimetria con difformità riscontrate. Per la regolarizzazione degli abusi vedasi precedente paragrafo "3.4.3 - *Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale*". Non risulta depositato Decreto di Agibilità.

3.8 - Indagine Cartografica Urbanistica

P.U.C. del 2000 del Comune di Genova *Zona "B" sottozona "BB-RQ"* - PUC del 2011 del Comune di Genova "*Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale "AR-UR".*

3:9 - Vincoli

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è soggetto a vincolo paesaggistico.

3.10 - Prestazione Energetica (LR 29 Maggio 2007 N.22)

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. 42467 Rilasciato il 25/06/2014 - Scadenza il 25/06/2024 Classe Energetica "G"). **Allegato "B6".**

3.11 - Caratteristiche Descrittive

Descrizione dell'edificio

L'abitazione si trova in zona periferica rispetto il centro della delegazione di San Fruttuoso e fa parte di una "stecca" di abitazioni in fregio alla strada mattonata pedonale via della Pantera; ha struttura in muratura e copertura a tetto. Le facciate sono lisce e non presentano motivi architettonici in rilievo.

Le condizioni generali dell'edificio sono discrete (**foto – allegato "B1"**).. L'accesso all'abitazione è diretto dalla via della Pantera mediante portoncino in alluminio anodizzato protetto da inferriata con apertura autonoma.

Descrizione cespite oggetto di stima

L'immobile è composto al piano terra da cucina (a cui si accede dalla pubblica via) e bagno ed al piano primo da disimpegno e due camere; i due piani sono collegati direttamente da scala a chiocciola. Lo stato di conservazione è buono (**foto – allegato "B1"**). I pavimenti sono in piastrelle di monocottura. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati. Le finestre sono in alluminio e le porte interne sono in legno ordinario. Il servizio igienico ha pavimento e rivestimento in ceramica e la cucina ha pavimento e rivestimento in ceramica. Vi sono gli impianti televisivo, elettrico e citofonico. L'alloggio è provvisto di riscaldamento autonomo.

3.12 - Valutazione del Prezzo a base d'asta

Criteri di stima: rimando al capitolo Quarto.

Fonti di informazione: rimando al capitolo Quarto.

Stima del valore a base d'asta (ABITAZIONE)

ABITAZIONE: Immobile con superficie lorda di mq. 66,00.

mq. 66,00 €/mq. 1.200,00 = € 79.200,00 - Valore di stima arr.: € 79.000,00.

RIDUZIONE PER ABUSI EDILIZI: € 79.000 - € 3.000 = € 76.000,00.

RIDUZIONE PER ABITAZIONE OCCUPATA: € 76.000 – 30% = € 53.200,00.

Quota oggetto di pignoramento 1/1 - Valore a base d'asta: € 53.000,00.

3.13 - Divisione In Lotti

Non divisibile.

Capitolo Quarto

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. Inoltre si terrà conto della densità abitativa circostante, dell'esposizione, dell'accessibilità, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione della stima dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e per i terreni dei Valori Agricoli medi.

- Esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

Capitolo Quinto

RIEPILOGO STIME A BASE D'ASTA

LOTTO 1.	Via Bianchetti 6/16 (quota 1/1)	€ 52.000,00
LOTTO 2.	Via Della Pantera 17/1 (quota 1/1)	€ 53.000,00
	complessivamente	**€ 105.000,00**

Capitolo Sesto

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza, esperto nella procedura dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Canepa;
- Giuramento in sede udienza del 06/03/2013;
- Fissazione dei sopralluoghi presso gli immobili con raccomandata del 05/04/2013 all'esecutato e per conoscenza al procedente, rinnovata poi il 17/04/2013
- Sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente procedura in data 23/04/2013, 26/04/2014, 16/05/2014, 22/05/2013, 05/06/2013 e 19/06/2013, oltre a numerosi tentativi non andati a buon fine;
- Richieste proroga in data 19/06/2013 e 25/09/2013 e 07/04/2014.

Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale;
- Ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;

- Ufficio condono edilizio per l'analisi di pratiche di sanatoria.
- Ufficio Anagrafe di Genova per l'acquisizione del Certificato di Residenza.

Genova, 25/06/2014

Geom. Enrico Alessio

Allegati:

A LOTTO 1 – A1 Foto – A2 Visura e planimetria catastale – A3 contratto di locazione – A4 regolarità edilizia – A5 attestato prestazione energetica

B LOTTO 2 – B1 Foto – B2 Visura e planimetria catastale – B3 contratto di locazione B4 corrispondenza con amministrazione condominiale – B5 regolarità edilizia - B6 attestato prestazione energetica

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Geom. Enrico Alessio, in qualità di esperto nominato nella procedura **promossa** da [redacted] offi **contro** C [redacted] la, attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, poco prima dell'udienza (causa difficoltà oggettive al reperimento di tutta la documentazione richiesta e causa le difficoltà d'accesso soprattutto riguardo il posto auto in via Ventotene conseguente la frana che ha impedito la percorribilità della pubblica via), a mezzo di posta ordinaria.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 25/06/2014

L'Esperto

Geom. Enrico Alessio