

R.E. 996/2015

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Italfondiaro S.p.a.

Studio Legale Avv. Volpe Gian Maria, Via G. D'Annunzio n. 2/42, 16121 Genova

Contro

.....
e

G.E.: Dott. Parentini Mirko

RELAZIONE DI STIMA

II CTU

arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro
+39 010 8376390
+39 348 2259247

L. Zuaro



LOTTO UNICO: appartamento nel fabbricato sito in Comune di Genova, Via Sampierdarena n.57 int.10, Piano Quinto - Genova.

Premessa

La sottoscritta arch. Luciana Zuaro, con studio in Genova in Via Assarotti 39/6, 16122 Genova, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 918 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova è stata nominata in data 19/05/2016 CTU dal Tribunale di Genova, Sezione VII - Fallimenti ed esecuzioni immobiliari R.G.E. n. 996/2015, Giudice dell'esecuzione Dott. Parentini Mirko per effettuare una stima del bene esecutato sito in Genova, in Via Sampierdarena n.57/10, quinto piano.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PERIZIA.

L'immobile è così identificato: appartamento ubicato nel Comune di Genova, in Via Sampierdarena n.57/10, quinto piano, circoscrizione comunale Centro Ovest II.

1.1) IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

L'immobile è censito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo con i seguenti dati : Sez. Urb. SAM, foglio 41, particella 265, sub 12, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 5,5, Superficie catastale 117 mq, rendita catastale Euro 468,68 Lire 907.500.

(ALL n.1 e ALL n.2)

1.2) REGOLARITÀ CATASTALI

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla scrivente si sono riscontrate le seguenti difformità : presenza di n tre finestre di piccole dimensioni con affaccio sul distacco con il confinante civ. 55 di Via Sampierdarena e posizionate nel corridoio dell'appartamento sul lato Ovest dello stesso, non indicate nella planimetria catastale datata 01/04/1940. Per la regolarizzazione dell'intervento è necessario effettuare una procedura di sanatoria presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Genova ai sensi dell'art 43 della legge Regionale n 16/08 e smi, che comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria e diritti di segreteria per un importo pari a 1500 Euro circa, oltre alle spese tecniche .

Successivamente a questo iter andrà effettuato l'adeguamento della planimetria catastale dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali , con un importo complessivo stimabile equivalente.

Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +039108376390
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

1.3) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO DI RIFERIMENTO E DELLE ZONE LIMITROFE.

Caratteristiche delle zone limitrofe

La zona di riferimento è il quartiere di Sampierdarena, nel Municipio II del Centro Ovest di Genova, in un territorio densamente urbanizzato prospiciente il litorale del lungo bacino portuale con presenze storiche del XVI secolo per la maggior parte in abbandono, mentre verso l'interno si sviluppano gli assi viari realizzati nell'800, durante la crescita demografica ed economica di Genova, portata dallo sviluppo industriale. Questa parte della città è caratterizzata da un impianto urbano con un isolato storico che negli anni '30 era situato fronte mare e successivamente, con la realizzazione della strada di percorrenza Lungomare Canepa, è diventato una porta di accesso al Porto mercantile. Altri elementi urbanistici di questa zona altrettanto importanti, sono la presenza nell'intorno di insediamenti direzionali pubblici e privati costituiti dal Wtc, San Benigno e dal Matitone, oltre alla zona di servizi e di commercio della Fiumara e il terminal traghetti situato nelle vicinanze.

Attualmente la zona è in forte stato di modificazione urbanistica in quanto sono stati realizzati nell'intorno una strada urbana di scorrimento da lungomare Canepa a piazza Savio a Ge-Cornigliano e Tre Torri colorate di destinazione direzionale a San Benigno, che caratterizzano ancora di più l'area con una impronta lavorativa e zona di transito.

Un altro elemento caratterizzante in riferimento all'immobile oggetto di stima, appare la sua vicinanza con la Chiesa Parrocchiale di Santa Maria della Cella in quanto la finestra della cucina si affaccia sul retro delle proprietà della Chiesa: si tratta di una Chiesa dell'inizio del XIII secolo eretta dalla famiglia Doria e l'esistenza in questo luogo di un edificio di culto cristiano si fa risalire all'Alto Medioevo ma l'attuale chiesa fu costruita accanto all'originaria cappella tra il 1206 e il 1213 dalla famiglia genovese, che già possedeva terreni e ville nella zona.

Altra presenza importante dal punto di vista culturale nella zona è quella del Teatro Modena edificato nel 1856, un piccolo teatro di quartiere ristrutturato per ospitare rappresentazioni liriche e di prosa, che nel corso del Novecento ha subito varie trasformazioni e dopo anni di abbandono è stato recuperato e riaperto al pubblico ufficialmente nel 1997, e da quella data è sede degli spettacoli del teatro dell'Archivolto.

Caratteristiche e localizzazione dell'edificio di riferimento

L'immobile oggetto della perizia si trova in Via Sampierdarena n.57 int.10, strada posta a ridosso del Porto e piuttosto trafficata durante tutto il giorno, in un caseggiato decoroso di edilizia popolare edificato alla fine degli anni 1930, con la facciata principale posta a sud ovest e decorata nella parte bassa da un cornicione con timpano e capitelli sopra il portone d'ingresso e conci bugnati alternati nei primi due piani. L'intorno è costituito da un tessuto edilizio con una struttura urbana

Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +039108376390
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

che si connota per la presenza di edifici di valore architettonico, spazi liberi e percorsi che rivestono carattere storico e di particolare pregio paesaggistico che, per le loro caratteristiche e la loro consistenza unitaria, sono destinati ad essere conservati e valorizzati.

L'edificio è di sei piani, con due appartamenti per piano, distribuiti da una scala principale senza ascensore, che si affaccia su un cortile interno illuminato naturalmente da un lucernaio posto in copertura e muri portanti di spessore pari a circa 40 cm, solai alti 3,30 mt negli appartamenti e tetto piano con due terrazze in copertura che hanno accesso dall'ultimo piano, arretrato rispetto al fronte stradale.



Figura n 1 Immagine tratta da google maps dell'edificio in oggetto.

Le scale condominiali e l'atrio sono rivestiti in marmo con ringhiera in ferro battuto, il pavimento è in palladiana e i muri tinteggiati in colore giallo e bianco; l'immobile è fornito di citofoni a piano strada e cassette della posta inserite nel vano di ingresso del palazzo.

Il sistema di illuminazione delle scale è realizzato con lampade a parete, i pianerottoli di accesso ai vari appartamenti sono in lastre di marmo e le porte caposcala sono in pannelli di legno, mentre il portone di ingresso è in profili di metallo scuro e vetro e l'immobile appare, nel suo complesso, in discreto stato di conservazione.

Sistemi di collegamento pubblici e privati - servizi commerciali e sistema economico della zona

I principali sistemi infrastrutturali di collegamento situati nella zona sono costituiti dall'ingresso della autostrada presso il casello di Sampierdarena di Genova Ovest, che dà accesso alla rete

autostradale italiana, e dalla strada sopraelevata che collega il quartiere con il centro della città e con il quartiere della Foce.

Recentemente è stata realizzata una nuova strada urbana di scorrimento da lungomare Canepa a piazza Savio a Ge-Cornigliano di circa 1.5 km, che collega la zona con il ponente della città.

Il quartiere è servito da diverse linee di bus e filobus dell'AMT (Azienda Mobilità e Trasporti) che collegano il centro con il ponente e la val Polcevera, ma non è interessato dal percorso della Metropolitana. Gli autobus transitano prevalentemente in Via Buranello, Via Cantore, Via Avio e Via Pacinotti dove vi sono fermate della linea AMT per spostarsi sia verso il Ponente che verso il Levante della città.

In ambito ferroviario, in Piazza Montano si trova la stazione ferroviaria che collega il territorio al resto della città: dalla stazione passeggeri principale di Genova-Sampierdarena si diramano le linee ferroviarie Genova - Ventimiglia, la Asti – Acqui Terme – Genova e la doppia linea dei Giovi Genova - Torino, e una fermata secondaria, Genova Via di Francia, che serve la zona di San Benigno in cui, nelle ore di punta dei giorni feriali, si fermano pochissimi treni metropolitani del nodo genovese.

Inoltre esiste in zona, lo scalo merci più importante di Genova, chiamato Genova Sampierdarena Smistamento, lo scalo merci portuale Genova Marittima Bacino e lo scalo mai utilizzato a pieno, chiamato Genova Campasso.

1.4) CONFINI DELL' APPARTAMENTO

L'appartamento di Via Sampierdarena n. 57 int.10, Piano quinto confina:

A Ovest con il cortile interno, le scale e l'appartamento int. 9;

A Sud con Via Sampierdarena;

A Est con distacco dal civ. 55 di Via Sampierdarena;

A Nord con le proprietà della Chiesa Cattolica Parrocchiale Santa Maria Della Cella;

Sopra con l'immobile civ.12.

Sotto con l'immobile civ. 8.

1.5) CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA.

L'appartamento è sito in Via Sampierdarena n. 57 int.10, piano quinto, ed è composto catastalmente da cinque vani e mezzo.

E' abbastanza luminoso e distribuito da un ingresso-soggiorno che disimpegna l'appartamento in due zone: verso sud-ovest dove si trovano due camere medio- grandi e verso nord-est su un corridoio su cui si affacciano due stanze contigue medio - piccole, un bagno completo e, nella parte finale, una cucina abitabile.

Gli affacci dell'appartamento si trovano su tutti i lati, con finestre ad est sul cavedio interno, a nord-est con la cucina che si affaccia sul retro e sulle proprietà della Chiesa di Santa Maria Della Cella, a sud su Via Sampierdarena e ad ovest sul distacco del confinante civ. 55 di Via Sampierdarena.

L'immobile è caratterizzato dai seguenti componenti e finiture:

- muri di spessore di circa 38 cm e divisori interni da 11 cm;
- controsoffitti di tutti gli ambienti di altezza pari a 3.10 mt , nel soffitto del corridoio è stato realizzato un piccolo soppalco aperto di h pari a 0.80 cm x 2.00 mt .

Le pareti di tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura bianca mentre il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle;

- i serramenti sono prevalentemente in alluminio e vetro semplice e persiane esterne in alluminio verde, nelle due stanze con accesso dal corridoio si trovano doppi infissi, interni in legno e vetro semplice e esterni in alluminio e vetro semplice senza persiane, nella due camere da letto gli infissi sono rispettivamente in pvc con vetrocamera più performanti e in legno bianco ma in cattive condizioni, mentre in bagno c'è una piccola finestra in legno e vetro che si affaccia sul cavedio del palazzo,

- le porte sono costituite da: porta di ingresso in legno e porte interne in pannelli di legno colorato bianco e vetro smerigliato con maniglie in alluminio;

- i pavimenti sono in linoleum con disegni geometrici differenti nella cucina, nel corridoio e nelle due stanze che si affacciano nel cavedio, mentre nell'ingresso e nelle camere attigue è presente un pavimento in marmette in colore grigio con disegni geometrici.

L'appartamento appare in uno stato di manutenzione medio con finiture correnti ed è stato oggetto di una manutenzione complessiva recente che ha riguardato, in particolare, la controsoffittatura di tutte le stanze all'altezza di 3,10 mt ,il rifacimento completo del bagno,la sostituzione della caldaia e dei caloriferi, la messa a norma dell'impianto elettrico dotato di salvavita e il rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti nel bagno e nella cucina.

In particolare il bagno è stato ammodernato con la sostituzione dei sanitari in ceramica bianca, della vasca da bagno e delle rubinetterie, la realizzazione di nuovi rivestimenti alle pareti in colori chiari e del pavimento con piastrelle quadrate di colore beige, l' inserimento di un termosifone con elementi tubolari in alluminio di colore bianco del tipo scalda salviette.

Il pavimento della cucina è stato sostituito con piastrelle in linoleum e rivestimento in piastrelle quadrate alle pareti di colore rosa chiaro fino all'altezza di 1.60 mt. nella zona di cottura.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, è del tipo autonomo con calderina a gas Hermann di potenza pari a 23,1 kW che produce anche l'ACS e corpi scaldanti in alluminio in tutte le stanze. Gli altri impianti presenti sono quello fognario, gas, idrico, elettrico incassato con salvavita a norma.

L'Attestato di Prestazione Energetica, APE n. 32000 del 2016 realizzata in questa sede, attesta una prestazione energetica globale con Valore Attuale pari a 253.48 kWh/mq anno, classe G. **(All n. 12 APE n. 32000 del 2016 del 13-07-2016).**

Tale valore potrebbe migliorare significativamente con un Valore Raggiungibile pari a 117,83 kWh/mq anno classe F con interventi sull'involucro quali l'isolamento termico delle pareti perimetrali interne, con la realizzazione di un intonaco termico e la sostituzione degli infissi meno performanti, che potrebbero conferire una più elevata efficienza termica ed acustica all'unità immobiliare.

La documentazione fotografica, alla quale si rimanda, rende sufficientemente conto delle condizioni dell'immobile rilevate sul posto.

(All n. 6 Fotografie immobile)

1.6) SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA.

L'appartamento è composto dalle seguenti superfici calpestabili:

Ingresso/soggiorno	mq 13,7
Corridoio	mq 8,46
Cucina	mq 17,1
Camera 1 (andando da nord a sud)	mq 8,6
Camera 2	mq 9,85
Camera 3	mq 17,6
Camera 4	mq 17,8
Bagno completo con vasca	mq 6,85

Totale superficie totale calpestabile app. di mq 99,96

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale è di mq 116,6 circa.

Superficie lorda commerciale (area che comprende il 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne e il 50% delle pareti portanti interne e perimetrali)

La planimetria realizzata alla quale si rimanda, rappresenta la attuale disposizione dei vani.

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di mq 116,6

(All 9 Rilievo appartamento)

1.7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- Atto giudiziario in data 25/11/2015 derivante da atto esecutivo o cautelare Numero di repertorio 11192/2015, Registro particolare n. 2017, Registro Generale n.2737 promossa da Avv. Volpe Gian

Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +039108376390
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

Maria, C.F. VLP GMR 47S 02 D969T a favore di Banca Intesa SanPaolo S.p.a. di Torino C.F. 00799960158 per il diritto di proprietà per la quota di

Si trascrive atto di pignoramento immobiliare in forza di mutuo N. 098 2060416445 N. 3071 di rep.; raccolta n. 21290 a rogito notaio Piero Biglia per Euro 148.314 oltre interessi di mora come da contratto di mutuo e comunque entro i limiti massimi stabiliti dalla Legge 108/1996 dal 10/02/2015 al saldo effettivo oltre le spese di notifica e tutte le successive occorende. Si precisa che

... sito nel Comune di Genova e precisamente nella casa distinta con il civico n.57 di Via Sampierdarena (Già Via Barabino) Appartamento segnato con il numero interno 10, posto al Quinto Piano della consistenza di vani catastali 5,5 a confini: vano scale, appartamento interno 9 e muri perimetrali su Via Sampierdarena. Detto Immobile è censito da NC EU del Comune di Genova Sezione Sampierdarena (Provincia di Genova) sezione urbana SAM, Foglio 41, Mappalke 265, Subalterno 12, Via Sampierdarena n.57/10 Piano 5, Zona 3, Categoria A4, Classe 5, Vani 5,5, rendita catastale Euro 468,68 era di Proprietà esclusiva

- Atto Notarile Pubblico in data 30/12/2008 ipoteca volontaria Numero di repertorio 30715/21290, Registro particolare n. 402, Registro Generale n.3125 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di creditore ipotecario Intesa SanPaolo S.p.a. C.F. 00799960158 Piazza San Carlo n.156 Torino per il diritto di proprietà per la quota di

La situazione debitoria de

nei confronti di Banca Intesa San Paolo S.p.a. è

attualmente la seguente:

- Capitale residuo al 09/01/2015	Euro 126.084,61
- rate insolute	Euro 20.449,65

Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +039108376390
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

- interessi di mora	Euro	1.342,15
Totale dovuto	Euro	147.876,41
Onorari	Euro	300,00
Spese imponibili	Euro	45,00
- CNPF 4%	Euro	13,80
- IVA 22%	Euro	78,94
Totale dovuto	Euro	148.314,15
L'importo da saldare è	Euro	148.314,15

oltre interessi di mora come da contratto di mutuo e comunque entro i limiti massimi stabiliti dalla Legge 108/1996, dal 10/0/2015 al saldo effettivo, oltre le spese di notifica a margine segnate e tutte le successive occorrenze, fatta salva in ogni caso l'applicazione del quarto comma dell'art.41 D.lgs 385/1993, e con espressa riserva finale in sede di liquidazione definitiva dell'atto di pagamento.

1.8) ONERI E PESI DI NATURA CONDOMINIALE

La situazione debitoria del Sig. _____

nei confronti del condominio per spese ordinarie e

straordinarie è attualmente la seguente: importo dovuto al 20/06/2016 ammontare pari a € 1.588,56.

- Saldo 2015 - 1a rata 2016	€.	1.268,56	-
il Sig. _____ ha versato in acconto	€.	400,00	
		€.	868,56 +
- fondo cassa	€.	116,00	
		€.	984,56 +
- 2a rata amm.ne 2016 al 01/05/2016	€.	302,00	+
- 3a rata amm.ne 2016 al 01/09/2016	€.	302,00	
Totale dare	€	1.588,56	

2.0) REGIME PATRIMONIALE E LOCATIVO

L'appartamento risulta essere stato di piena proprietà del Sig. _____

Stato di occupazione: attualmente l'appartamento risulta abitato da

3) STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Nel PUC definitivo l'immobile risulta sito in Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico AC-US. Struttura urbana storica, nuclei storici minori, tessuti edilizi, ville ed edifici antichi di valore architettonico, spazi liberi e percorsi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico e che, per le loro caratteristiche e la loro consistenza unitaria, sono destinate ad essere conservate e valorizzate. La presenza di zone libere e giardini costituisce elemento di valore da preservare. **(Allegato 3 documentazione localizzazione e stralcio PUC)**

4.0) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE

Poiché non si è potuto reperire il progetto originale del fabbricato, non è stato possibile attestare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene. Tuttavia, trattandosi di fabbricato costruito antecedentemente alla data di entrata in vigore della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, si ritiene che tale circostanza non influisca negativamente sul valore del bene.

4.1) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

In base alle ricerche esperite, si può affermare che sull'immobile non insistono vincoli che possano in qualche modo influire sulla valutazione del bene.

4.2) DECRETO DI ABITABILITA'

Per l'immobile sito in Via Sampierdarena n.57 int 10 al quinto piano non è stato reperito il decreto di abitabilità.

4.3) DIVISIONE DEI BENI

Il bene in oggetto, per sua stessa natura e dimensioni è ritenuto divisibile.

5.0) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

In considerazione di quanto sopra esposto, con particolare riferimento :

- alle caratteristiche costruttive e distributive dell'appartamento,

- alle condizioni di mantenimento dello stesso, oltre che a quelle relative alla zona e alla posizione nella quale è localizzato,
- valutando i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe,
- tenuto conto che la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, relativamente alla zona di riferimento, per abitazioni di tipo economico sul mercato edilizio di Genova, presenta i seguenti valori : Valore di Mercato per immobili di tipo economico in stato conservativo Normale (€/mq) 800 min e (€/mq) 1150 max ,
- ma tenuto anche conto che la banca dati dei valori di mercato espressi dalla FIAIP, relativamente alla zona di riferimento, per abitazioni sul mercato edilizio di Genova presenta i seguenti valori : Valore di Mercato per immobili in buono stato (€/mq) 700 min e (€/mq) 900 max , la scrivente ritiene equo fissare il valore in €/mq 700,00 , risultante pari al valore minimo espresso dalla FIAIP.

5.1) STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Appartamento in Via Sampierdarena n.57 int. 10 Quinto piano.

Superficie commerciale dell'appartamento : mq 116,6

Valore stimato: mq 116,6 x €/mq 700,00 = € 81.620,00

Assunto il valore venale di € 81.620,00 si è determinato il prezzo a base d'asta applicando un coefficiente riduttivo pari al 13 % in considerazione:

- a) dello stato conservativo dell'immobile e della necessaria regolarizzazione degli atti amministrativi presso il Comune di Genova;
- b) delle modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal bene in occasione dell'asta, che impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò limita in qualche misura la commerciabilità del bene;
- c) trattandosi di cessione con asta, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo a base d'asta, tanto più aumentano le possibilità che nel corso della gara il prezzo base subisca incrementi di valore.

Prezzo base d'asta

€ 81.620,00 x 13% = € 10.610,00

€ 81.620,00 – € 10.610,00 = € 71.009,00

Il valore del bene in pronta liquidazione, considerato libero da persone e cose è il seguente:

Valore a base d'asta = € 71.000,00 (euro settantunomila/00)

6) NOMINA E OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL C.T.U.

- nomina con ordinanza in data 30/04/2016 come esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Parentini Mirko.
- giuramento in sede dell'udienza in data 24/12/2016;
- invio di AR all'esecutato e al creditore procedente in data 30/05/2016 **(All 4)**;
- verbale di sopralluogo presso l'immobile in data 09/06/2016 **(All 5)**;
- redazione perizia;
- redazione e deposito APE n. 32000 del 2016 **(All 12)**;
- redazione scheda riassuntiva. **(All 13)**

6.1) ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di atti, visure e planimetrie catastali;
 - verifica archivio certificazione di agibilità presso ufficio settore approvazioni e controllo attività edilizia del comune di Genova
 - accesso presso l'ufficio visura progetti del comune di Genova per l'acquisizione elaborati grafici dei progetti approvati,
 - richiesta consultazione e verifica presso archivio anagrafe e stato civile del Comune di Genova
- Sono state inoltre eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività della scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata spedita per posta elettronica alla parte procedente e alla parte debitrice.

Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Documenti Allegati:

- All 1 Planimetria catastale
- All 2 Visura Agenzia del Territorio
- All 3 Localizzazione immobile e destinazione PUC
- All 4 Comunicazione A/R
- All 5 Verbale sopralluogo
- All 6 Fotografie immobile
- All 7 Spese condominiali
- All 8 Certificato residenza e Stato di famiglia
- All 9 Rilievo appartamento
- All 10 Certificato di morte

Tecnico Incaricato: Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +039108376390
cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it
Iscritta all'Albo Architetti PPC della PV Genova al n 918,
C.F.: ZRULCN50A60E463C – P.I.: 01032090100

All 11 Dichiarazione di successione

All 12 APE n. 32000 del 2016

All 13 Scheda riassuntiva

A disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento

Genova, 24 Ottobre 2016

II CTU

Dott. arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro
+39 010 8376390
+39 348 2259247



