



n° R.E. 556/15

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE VII°
UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

- Y [REDACTED] - **Creditore Procedente - Avv. Fabrizio Borch**
 contro
- Y [REDACTED] - **debitori - Avv. Beecroft Alexander e**
Avv. Michela Botteri
- Intervenuti
- Y [REDACTED] - **creditore intervenuto Avv. Foroni Daniela**
- Y [REDACTED] - **creditore intervenuto**

G.E. Dott. Davini

Vers.	data	Rev. n°	data	committente
1	29/09/16	0	--	Trib.civ.ge

Lotto numero 1 e unico:

- appartamento per abitazione sito in Via Emilio Salgari civ. 461 int. 4
posto al piano secondo e posto auto a raso num. 36 sito in Via Emilio
Salgari Piano terra.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA
VENDITA:**

a) appartamento sito in Genova, Via Emilio Salgari 461 int. 4 -

Genova:

appartamento per civile abitazione (A/2) sito in Via Emilio Salgari
461 int. 4 piano secondo (2°), composto da ingresso in soggiorno
con loggia lato sud, zona pranzo, cucina, corridoio, camera
matrimoniale, camera da letto, studio con loggia lato nord, num. 2
wc.

b) posto auto a raso scoperto, sito in Genova, Via Emilio Salgari nel
piazzele frontistante il portone di accesso al civico 461, posto al
Piano Terra, contrassegnato dal numero 36, avente forma
rettangolare, delimitato da tracciatura linee a terra.

1.1 - Dati tecnici:

a) abitazione Genova, Via Emilio Salgari civ. 461 int. 4 e posto auto
num. 36:

superficie commerciale rilevata:

abitativo: 122,65 mq

loggia NORD: 10,33 mq

loggia SUD: 10,29 mq

rip: 1,00 + 0,98 mq = 1,98 mq

Posto auto Piano terra: 11,06 mq

1.2 - Calcolo Superficie virtuale commerciale:

Indicazioni circa i metodi di computo delle superfici commerciali da applicarsi ai casi specifici:

La superficie corrispondente al computo della superficie commerciale pari al lordo interno (compresi murature interne), compresa la metà della muratura perimetrale (per immobili in condominio), metà murature di confine con altre proprietà, non computate superfici locali aventi altezza inferiore a 1,50 m laddove presenti. Loggia esterna al piano computata nella misura del 30% della superficie, ripostigli su loggia computati al 10% della superficie effettiva.

Posti auto scoperti a raso, la reale superficie computata per metà della linea di delimitazione tracciata a terra, a filo con confini materializzati (es. muretti, marciapiedi, ecc...).

superficie commerciale:

Via Emilio Salgari 461/4 e posto auto num. 36:

Tipologia	Sup. comm. Ril.	Coeff.	Sup. comm.
abitativo	123,34	1	123,34
Loggia nord	10,33	0,3	3,09
Loggia sud	10,29	0,3	3,08
Rip.	1,98	0,1	0,19
Totale residenziale		mq	129,7

Posto auto a raso scoperto	11,06	1	11,06
Totale posto auto		mq	11,06

1.3 - Dati catastali:

a) appartamento Via Emilio Salgari civ. 461 int. 4- Genova:

Comune di Genova (GE), SEZ. PEG foglio 41 part. 1749 Sub. 32
 Cat. A/2 Classe 1 consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale:
 139 mq Totale escluse aree scoperte**: 132 mq rendita Euro
 990,31 Intestazione catastale:

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei
 beni con [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED] a 1/2 in regime di comunione dei
 beni con [REDACTED]

Come indicato in visura catastale: "**: Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi
 e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr.
 Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)"

b) posto auto a raso scoperto num. 36 Via Emilio Salgari - Genova:

Comune di Genova (GE), SEZ. PEG foglio 41 part. 1749 Sub. 166
 Cat. C/6 Classe 1 consistenza 12 mq, superficie catastale Totale:
 11 mq rendita Euro 71,89 intestazione catastale:

- [redacted]
[redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni con [redacted]

- [redacted]
[redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione dei
beni con [redacted]

1.4 - Regolarità catastale:

Dal confronto tra la planimetria e visura catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi non si sono riscontrate irregolarità né per quanto attiene all'appartamento né per quanto riguarda il posto auto.

Regolarizzazione catastale dell'immobile:

Immobilabile	Oggetto	Pratica	Importo netto pratica	spese

1.5 - Confini:

a) appartamento Via Emilio Salgari civ. 461 int. 4- Genova - piano secondo:

- a nord: muri perimetrali su piazzale,
- a est: con vano scale "Q" e con vano scale "R",
- a sud: muri perimetrali su piazzale,
- a ovest: con unità immobiliare int. 3 ovvero sub. 33.

b) posto auto a raso scoperto num. 36 Via Emilio Salgari - Genova, piano Terra:

- a nord: con marciapiedi,
- a est: con posto auto a raso scoperto num. 37, ovvero sub. 167,
- a sud: con area di manovra,

» a ovest: in parte con area di manovra in parte con marciapiede.

1.6 - Verifica documentazione art. 567 c.p.c.:

Dall'esame della documentazione ottenuta a mezzo P.C.T. si è constatata la presenza dei seguenti documenti:

- certificato ipotecario speciale ventennale prot. n. 203724 del 01/10/2015.

Dalla lettura dei documenti si è potuto appurare che non vi sono atti mancanti o inidonei.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI:

Appartamento in Via Emilio Salgari civ. 461 int. 4 e posto auto scoperto num. 36, Via Emilio Salgari, Genova:

caratteristiche della zona:

Edificio civ. 461 di Via Emilio Salgari, è parte del complesso edilizio denominato "Pegli 2", frutto di una edificazione con edifici di notevole cubatura sulle colline retrostanti l'ex quartiere di Pegli, nel corso degli anni '70' e '80.

Il comprensorio di edifici è ubicato sulle prime alture della delegazione, raggiungibili con comodità da mezzi privati, e con collegamento di bus di linea pubblica dalla stazione FS di Genova Pegli, in particolare sul piazzale sottostante l'accesso al civ. 461 è presente il "capolinea" a monte del bus num. 189.

Nella zona non sono presenti esercizi di vicinato e/o negozi, per cui il riferimento commerciale è il nucleo abitato di Pegli, storicamente denso di attività commerciali e servizi, quali Poste, banche, vendita al dettaglio, supermercati, scuole, palestre ecc...

Parte del comprensorio comune agli edifici di Via Emilio Salgari, anche impianti sportivi (sporting Pegli, piscina scoperta).

caratteristiche dell'edificio:

l'edificio di Via Emilio Salgari civ. 461, è parte di un complesso edilizio "a blocchi" di edificazione risalente agli anni '80, con strutture prefabbricate in cemento armato composte in blocchi di volumi squadrati, di notevole estensione e cubatura complessiva.

Di altezza pertanto variabile a seconda del singolo civico esaminato, tutte le unità immobiliari possiedono logge o giardini, con ampia disponibilità di parcheggi sia privati che pubblici.

Per il civ. 461, le finiture esterne dell'edificio vedono la presenza di prospetti in cemento armato a vista con sola tinteggiatura (assenza di intonaci), struttura portante di in cemento armato , solai in cemento armato, copertura piana.

Nel complesso l'edificio si presenta in discreto stato di conservazione.

3.STATO DI POSSESSO:

a) appartamento Via Emilio Salgari civ. 461 int. 4- Genova - piano secondo.

b) posto auto a raso scoperto num. 36 Via Emilio Salgari - Genova. piano Terra:

Le due unità immobiliari sono nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che risulta essere unica residente presso l'appartamento civ. 461 int. 4.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Formalita', vincoli, oneri, che resteranno a carico dell'acquirente:

vincoli e inquadramento urbanistico:

Premesso che alla data odierna il Comune di Genova ha da poco approvato lo strumento urbanistico (P.U.C.) Piano Urbanistico Comunale, si indicano le varie zonizzazioni frutto di tale previsione normativa.

Via Emilio Salgari civ. 461:

P.U.C. adottato con D.C.C. n. 08/2015,

zona AC-IU Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

L'edificio risulta non essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

Condominio:

In seguito alla richiesta inoltrata a mezzo PEC in data 01/06/2016 all'amministrazione del condominio di Via Emilio Salgari 461, (denominato "condominio orizzonte 3" che comprende i civici di Via Emilio Salgari dal 445 al 491), e relativa risposta ricevuta a mezzo email in data 05/06/2016 e successivo aggiornamento del 04/07/2016 e relativa consegna a mano di parte dei documenti contenute nelle email citate per difficoltà di lettura, mi sono stati forniti i seguenti dati/riepiloghi contabili delle unità immobiliari, in particolare:

Amministrazione condominio:

Bobbio Renato amministrazioni sas, Via F. Vezzani 36/9, 16159

Genova:

con lettera Prot. Nr. 045-16 del 03-06-2016 l'amministratore dott.

Bobbio rispondeva alle richieste effettuate specificando che:

1) importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione come da ripartizione consuntivo anni 2013/2014 dal 01/07/2013 al 30/06/2014:

- appartamento civ. 461 int. 4: Saldo finale a debito Euro 685,30,

- posto auto num. 36: Saldo finale a credito Euro 2,68

2) importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione come da ripartizione consuntivo anni 2014/2015 dal 01/07/2014 al 30/06/2015:

- appartamento civ. 461 int. 4: Saldo finale a debito Euro 968,81

- posto auto num. 36: Saldo finale a debito Euro 4,67

Per un totale finale per le due gestioni contabili analizzate pari ad un debito di Euro 973,48.

3) nessuna gestione contabile per gestioni straordinarie,

4) nessun impegno di spesa straordinaria deliberata dal condominio,

5) millesimi:

Millesimi di Proprietà:

appartamento civ. 461 int. 4 : 11,50 su 1000,04

posto auto num. 36: 0,08 su 1000,04

Millesimi scale:

appartamento civ. 461 int. 4 : 168,98

posto auto num. 36: zero

Millesimi ascensore:

appartamento civ. 461 int. 4 : 168,98

posto auto num. 36: zero

Nel verbale di assemblea del 31/07/2014, al punto 6 dell'o.d.g. veniva previsto quale argomento di discussione " Agibilità del condominio, aggiornamento sulle pratiche eseguite e previsione delle prossime attività". Alla discussione del punto in oggetto

l'assemblea "chiede di mettere il punto all'o.d.g. della prossima assemblea suggerendo la data del 03/10/2014".

Non si ha traccia di verbali assembleari del 03/10/2014, e nella successiva assemblea ordinaria per gestione 2014/2015, l'argomento non viene più indicato nell'o.d.g.

Sull'argomento "Agibilità" su specifica richiesta effettuata dal sottoscritto CTU all'amministratore del condominio sig. Bobbio nella comunicazione inviata a mezzo PEC in data 01/06/2016, lo stesso forniva la seguente risposta:

" **Agibilità** La procedura è stata rimandata a data da destinarsi dall'assemblea di condominio dell'11/04/2014".

Sempre per quanto attiene l'argomento "agibilità" dell'edificio e delle unità immobiliari ricomprese, si specifica che il complesso edificio **risulta privo di "Agibilità/Abitabilità"** e tale situazione viene descritta nell'atto di provenienza al TITOLO 6: *"QUESTIONE ABITABILITA' DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX ENPAS DI VIA SALGARI ED ONERI DI URBANIZZAZIONE: La SCIP srl rende edotti gli Acquirenti che il documento relativo alla certificazione di abitabilità/agibilità degli edifici siti in Via Salgari ex ENPAS non è stato rilasciato dal Comune di Genova, ma che peraltro detti immobili sono perfettamente abitabili, essendo stato rilasciato il certificato igienico-sanitario per l'abitabilità e usabilità dall'ASL competente sin dal 22 dicembre 1988. Quanto alle eventuali conseguenze economiche che dovessero derivare dal mancato collaudo positivo di opere di urbanizzazione ed alle relative pretese di pagamento che il Comune di Genova avanzasse nei confronti degli Acquirenti per oneri/costi di costruzione/urbanizzazione, l'I.N.P.D.A.P. dichiara di manlevare gli Acquirenti medesimi (complessivamente considerati) entro il*

limite massimo di Euro 300.000,00 (trecentomila/00) qualora siano effettivamente dovuti."

Si specifica che le unità immobiliari sono soggette al regolamento:

➤ del condominio di Via Emilio Salgari civv. 409UNI, 417UNI, 445, 449, 453, 457, 461, 465, 469, 4881, 491, Genova Pegli

➤ regolamento comprensoriale e condominiale Pegli 2, richiamato nell'atto di compravendita al TITOLO 3, ovvero agli atti del Notaio Giuseppe Torrente di Genova con verbale del 15/12/1983 num. Rep. 19378.

domande giudiziali:

nulla da segnalare

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Il posto auto così come indicato nell'atto di provenienza (art. XXII) è da intendersi "pertinenziale" all'appartamento, pur non avendo reperito in Comune alcun atto di pertinenzialità riferibile a tale argomento.

Con tutta probabilità l'atto in questione potrebbe trovarsi all'interno del fascicolo progettuale 248/77 non visionato.

Convenzioni matrimoniali:

nulla da segnalare

Altri pesi o limitazioni:

sempre nell'atto di provenienza viene citata la presenza di servitù di elettrodotto a favore di E.N.E.L SPA gravante sul subalterno 215 del mappale 905 del foglio 41 (nda: sez. PEG).

4.2 formalita', vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

Non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti oltre a quanto indicato nella documentazione ipo-catastale che di seguito si riepilogano (verifica al 19/09/16):

- TRASCRIZIONE del 03/08/2007 - Registro Particolare 19577

Registro Generale 35362 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE Repertorio 219 del 21/11/2002 ATTO AMMINISTRATIVO - DEVOLUZIONE,

- TRASCRIZIONE del 01/07/2011 - Registro Particolare 15757

Registro Generale 22653 Pubblico ufficiale MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE Repertorio 219 del 21/11/2002 ATTO AMMINISTRATIVO - DEVOLUZIONE,

- TRASCRIZIONE del 10/08/2007 - Registro Particolare 20375

Registro Generale 36665 Pubblico ufficiale NOLI ANGELO Repertorio 57909/20067 del 03/08/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 10/08/2007 - Registro Particolare 10557 Registro

Generale 36739 Pubblico ufficiale COLA MARIA PAOLA Repertorio 12211/9071 del 02/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 13/06/2014 - Registro Particolare 1872 Registro

Generale 13574 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3288/2010 del 25/11/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO,

- TRASCRIZIONE del 03/08/2015 - Registro Particolare 15248
Registro Generale 20041 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio 6569 del 16/07/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali Proprietari:

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà del sig.re
[REDACTED] per la quota di 1/2 e della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita
a rogito Notaio Noli Angelo di Genova del 03/08/2007 rep. 57909
per acquisto fatto da [REDACTED]
[REDACTED] precedente proprietario.

5.2 precedenti proprietari:

in precedenza gli immobili oggetto di perizia, risultavano di
proprietà della [REDACTED]
[REDACTED] a quale ne divenne proprietaria per trasferimento del titolo di
proprietà da [REDACTED]

6. REGOLARITA' EDILIZIA:

a) appartamento Via Emilio Salgari civ. 461 int. 4 - Genova:

b) posto auto scoperto num. 36, presso Via Emilio Salgari civ. 461,
- Genova:

per le unità immobiliari oggetto di esecuzione sopra riportate ai
punti a) e b), dalla ricerca presso l'Ufficio edilizia Privata del
Comune di Genova è stata accertata la presenza di due progetti
rispettivamente rubricati con i numm. 248/77 e 84/86.

Rispettivamente i due progetti si riferiscono a:

- Prog. 248/77: progetto di costruzione dell'intero edificio,
- Prog. 84/86: mantenimento in sanatoria in variante riferito al progetto 248/77.

Nonostante esplicita richiesta di visione dei fascicoli progettuali sopra indicati, è stato possibile visionare solo il progetto 84/86 che appunto risulta essere un titolo di concessione in sanatoria a mantenere una variante eseguita in corso d'opera ai lavori di costruzione del Nucleo 6A - Via Salgari - Genova Pegli.

a) appartamento Via Emilio Salgari civ. 461 int. 4 - Genova:

Dall'esame del progetto indicato è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi dell'appartamento con quanto rappresentato nelle tavole progettuali, in cui alla tavola di progetto num. 11 raffigurante la planimetria del piano a quota 158,80. Dal confronto se ne deduce che per l'appartamento in questione non esistono difformità di tipo edilizio.

b) posto auto scoperto num. 36, presso Via Emilio Salgari civ. 461, - Genova:

Per l'analisi della regolarità edilizia del posto auto, si è fatto riferimento al progetto di mantenimento in sanatoria in variante num. 84/86 da cui non si è ottenuta la completezza delle informazioni necessarie. Infatti il posto auto si trova sul piazzale antistante il portone civ. 461, su un'area in parte con pavimentazione in manto bituminoso carrabile in parte dedicata

ad aiuole a verde, i posti auto presenti sono stati realizzati con linee in pittura tinteggiate a terra.

Dalla visione delle tavole progettuali num. 130, num. 132, num. 9 non si evince la presenza dei posti auto nella zona sopra citata, (mentre vengono visualizzati i posti auto presenti in altre zone del condominio), unica indicazione per l'area in oggetto è quanto riportato nella tavola num. 130 ovvero: "prato con cespugli di ginestra".

Con la previsione progettuale indicata nel mantenimento in sanatoria 84/86 di "prato" e non piazzale con posti auto, essendo la zona in cui ricade l'edificio sottoposta al vincolo di tipo ambientale, non riuscendo a visionare il progetto iniziale 248/77 per capire se la informazioni relativa all'area in oggetto fossero o meno oggetto di variante, si è fatto riferimento a quanto indicato nella concessione edilizia, in cui viene disposto il rispetto delle condizioni contenute nel provvedimento num. 971 del 17/10/88 della Soprintendenza ai Beni Ambientale e Naturali della Regione Liguria.

Tale documento a sua volta è stato richiesto a mezzo PEC dal sottoscritto in data 02/09/2016 ma con tempi per il reperimento e la messa a disposizione per la visione sicuramente eccedenti i i termini per il deposito della presente perizia.

Non potendo verificare se i posti auto tracciati nel piazzale antistante il civ. 461 fossero indicati nel progetto di costruzione num. 248/77 poiché il progetto num. 84/86 è solamente una

variante per mantenimento in sanatoria, allo stato attuale non è possibile verificare la regolarità edilizia del posto auto.

Si specifica che la richiesta del fascicolo progettuale 248/77 è stata esperita in medesima data (21/06/2016) assieme al progetto num. 84/86 ma non è stato possibile visionarlo poiché non reperito negli archivi del Comune di Genova, si segnala inoltre che in data 01/09/2016 dopo aver sollecitato di persona gli uffici senza alcun esito, si è inviata PEC al Comune di Genova per sollecitare la visione del progetto 248/77 senza però aver ottenuto alcun riscontro.

Pertanto, non essendo in grado allo stato attuale di fornire indicazioni circa la regolarità edilizia del posto auto, ci si impegna a produrre specifica integrazione di perizia, una volta visionati i progetti e dei documenti rispettivamente richiesti presso Comune di Genova e Soprintendenza Beni Ambientale e Naturali della Liguria.

6.1 Eliminazione delle irregolarità Edilizie:

Appartamento Via Emilio Salgari 461 int. 4:

non si sono irregolarità da sanare,

Posto auto num. 36:

in attesa di riscontri documentali.

Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 T.U. 380/01:

nulla da segnalare

Condono ai sensi art. 40 comma sesto Legge 47/85:

nulla da segnalare

Sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma cinque TU 380/01

"...L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"

Caso non applicabile stante la applicazione dell'art. 43 L.R. 16/08 e s.m.i. Sopra citata

Per la regolarizzazione delle opere

Immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto pratica (oneri professionali)	Spese/sanz.
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

Dichiarazione di agibilità/abitabilità:

Ad oggi gli immobili non risultano in possesso di agibilità, che potrà esser richiesta al comune di Genova ai sensi dell'art. 37 della L.R. 16/08 e succ. mod.ni.

Si segnala inoltre che all'art. 37 comma 9 della L.R. 16/08 e succ. mod.ni viene indicato:

"La mancata presentazione delle domande di certificato di agibilità della dichiarazione di cui al comma 8bis o del certificato del collaudo finale e dei documenti di cui al comma 4, lettera a), nonché l'utilizzo dell'unità immobiliare in assenza del certificato di agibilità comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 2.400,00."

Legato a tale aspetto si ribadisce quanto riportato nel contratto di acquisto degli immobili, in cui al TITOLO 6: "QUESTIONE ABITABILITA' DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX ENPAS DI VIA SALGARI ED ONERI DI URBANIZZAZIONE: La SCIP srl rende edotti gli Acquirenti che il documento relativo alla certificazione di abitabilità/agibilità

degli edifici siti in Via Salgari ex ENPAS non è stato rilasciato dal Comune di Genova, ma che peraltro detti immobili sono perfettamente abitabili, essendo stato rilasciato il certificato igienico-sanitario per l'abitabilità e usabilità dall'ASL competente sin dal 22 dicembre 1988. Quanto alle eventuali conseguenze economiche che dovessero derivare dal mancato collaudo positivo di opere di urbanizzazione ed alle relative pretese di pagamento che il Comune di Genova avanzasse nei confronti degli Acquirenti per oneri/costi di costruzione/urbanizzazione, l'I.N.P.D.A.P. dichiara di manlevare gli Acquirenti medesimi (complessivamente considerati) entro il limite massimo di Euro 300.000,00 (trecentomila/00) qualora siano effettivamente dovuti."

Attestato di Certificazione Energetica: (NB: il R.R. 6/12 all'art. 21 esonera le procedure di esecuzione dalla redazione dell'Attestato Energetico ma in risposta al quesito formulato si allega A.P.E.)

a) appartamento Via Emilio Salgari 461 int. 4 Genova:

L'immobile ad uso residenziale è soggetto alla Attestato di Prestazione Energetica redatta ai sensi del Regolamento Regione Liguria num. 6/2012 e succ. mod.ni. Dalla ricerca presso il proprietario non è pervenuto alcun Attestato di Certificazione Energetica che pertanto è stato prodotto e allegato alla presente perizia, Classe Energetica F.

7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Via Emilio Salgari civ. 461

Edificio:

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	A blocchi prefabbricati in cemento armato	Buona per quanto visibile
Solai	in cemento armato	Non ispezionabile
copertura	piana a terrazzo	Non rilevato
scale	ininfluyente	ininfluyente

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti cemento armato a vista con semplice tinteggiatura	Discrete
portone	In metallo e vetro	discrete
Percorsi Interni	Scale e ballatoi con pavimenti in marmo	discreto

Immobile Via Emilio Salgari 461 int. 4

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	Blindata	Discrete
Infissi esterni (oscuranti)	tapparelle	discrete
finestre	In metallo	discrete
Porte interne	tamburato	buone
Pavimenti	In parte in piastrelle di ceramica in parte in legno parquet	discrete
Pareti	Tinteggiate	discrete
Bagni	Num. 2 con presenza di sanitari e rubinetteria d'uso corrente. NB entrambi i wc senza finestra con estrazione forzata	discrete

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
citofonico	presente	Funzionante	Non rilevata
gas	metano	funzionante	Non rilevata
elettrico	Presente con tensione 220 V	Funzionante	Non rilevata
fognatura	Non rilevabile	Funzionante per quanto rilevabile	Non rilevata
idrico	presente	funzionante	Non rilevata
telefonico	Non rilevato,	-	Non rilevata
termico	Di tipo autonomo con radiatori a	funzionante	Non rilevata

	parete		
Acqua calda sanitaria	Autonomo combinato con impianto riscaldamento	funzionante	Non rilevata
Anti intrusione	-	-	-
Energie alternative	Non presente	-	-
condizionamento	-	-	-

8. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO:

Da indagini effettuate nell'area di ubicazione dell'immobile e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. Il valore è stato desunto analizzando Immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e attingendo informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali.
- Osservatorio immobiliare FIAIP,
- ricerca presso Agenzie immobiliari,
- valutazione di annunci su siti internet,

In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili. Considerate le condizioni di manutenzione in cui versano gli immobili, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed

estrinseche si ritiene opportuno applicare in alcuni casi i valori OMI corrispondenti agli immobili tipo:

- "abitazione di tipo civile (A/2)",

a) appartamento Via Emilio Salgari civ. 461 int. 4 - Genova:

appartamento: superficie commerciale: 129,70 mq

b) posto auto scoperto num. 36, presso Via Emilio Salgari civ. 461,

- Genova:

posto auto: superficie commerciale: 11,06 mq

Valore OMI 2 sem. 2015

appartamento civile abitazione stato conservativo "normale"

➤ valori di mercato (€/mq) : min. 2150 max 2950

➤ valore applicabile segmento minimo Euro 2150 al mq

posto auto scoperto:

➤ valori di mercato (€/mq) : min. 1500 max 2200

➤ valore applicabile segmento minimo Euro 1500 al mq

Valore di stima sommaria:

a) appartamento Via Emilio Salgari civ. 461 int. 4 - Genova:

2150 €/mq x 129,70 mq = € 278.850,00

(duecentosettantottomilaottocentocinquanta/00).

b) posto auto scoperto num. 36, presso Via Emilio Salgari civ. 461,

- Genova:

1500 €/mq x 11,06 mq = € 16.590,00 (sedicimilacinquecentonovanta/00).

Totale Valore del Lotto a base d'asta:

€ 278.850 + € 16.590 = € 295.440,00

(duecentonovantacinquemilaquattrocentoquaranta/00).

9. LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO:

non esistono lotti da separare, lotto unico, beni non comodamente divisibili in natura, quota unica intestata a [REDACTED] [REDACTED] pro quota di 1/2 +1/2.

10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.:

10.1 - Operazioni peritali

Ill.mo Giudice,

In data 18 maggio 2016, a seguito della nomina, prestavo giuramento come esperto nella causa [REDACTED] [REDACTED] n° R.E. 556/2015 Tribunale Civile di Genova, per la stima di immobili siti in Genova, (GE), ovvero nel dettaglio:

a) appartamento Via Emilio Salgari civ. 461 int. 4- Genova.

b) posto auto a raso scoperto num. 36 Via Emilio Salgari - Genova.

- In data 31 maggio 2016 inviavo lettera raccomandata A/R - PEC agli esecutati e ai creditori e comproprietari segnalando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 10 giugno 2016 con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione,
- per indisponibilità momentanea degli esecutati, previo contatto telefonico, si procedeva a sopralluogo il giorno 21 giugno 2016 presso gli immobili oggetto di esecuzione, si procedeva a svolgere rilievo metrico e fotografico oltre a reperire informazioni utili alla risposta compiuta dei quesiti posti per la redazione della perizia,

Si sono effettuate le seguenti verifiche e ricerche documentali.

- Catasto: richiesta di visura e planimetria catastale per ogni immobile,
- Comune di Genova: ricerca di certificato di agibilità/abitabilità, per ogni immobile reperito,
- Comune di Genova: ricerca progetti di costruzione manutenzione ecc...
- Comune di Genova: richiesta e ritiro copie progetti,
- richiesta e ritiro copie atto di provenienza per ogni immobile,
- richiesta documenti contabili amministrazione condominio, relativo incontro per la consegna degli elaborati,
- Richiesta provv. 971 del 17/10/88 presso Soprintendenza ai Beni Ambientale e Naturali della Regione Liguria,
- redazione di A.P.E.,
- richiesta certificato di residenza.

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, 29/09/2016

In fede

(Geometra Natale Mazzei)

Allegati:

ALLEGATO 1

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA IMMOBILI

- A1 localizzazione geografica

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- A2.1 planimetria catastale appartamento Via Salgari 461-4

- A2.2 visura catastale appartamento Via Salgari 461-4
- A2.3 planimetria catastale posto auto 36
- A2.4 visura catastale posto auto 36

ALLEGATO 3

FOTOGRAFIE

- A3 allegato fotografico

ALLEGATO 4

PLANIMETRIE STATO DI FATTO IMMOBILI

- A4.1 planimetria Via Emilio Salgari 461/4 e posto auto 36, Genova

ALLEGATO 5

TITOLI DI PROVENIENZA

- A5.1 estratto atto rep 57909 del 02-08-2007 Not Noli
- A5.2 estratto atto rep 57909 del 02-08-2007 Not Noli
- A5.3 estratto atto rep 57909 del 02-08-2007 Not Noli
- A5.4 estratto atto rep 57909 del 02-08-2007 Not Noli
- A5.5 estratto atto rep 57909 del 02-08-2007 Not Noli
- A5.6 estratto atto rep 57909 del 02-08-2007 Not Noli

ALLEGATO 6

SCHEDE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

- A6.1 Geopol Via Salgari

ALLEGATO 7

Attestato di Prestazione Energetica

- A7.1 APE prot 31386

ALLEGATO 8

DOCUMENTI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

- A8.1 lettera amm cond Prot N 045-16 03-06-2016
- A8.2 ripartizione consuntivo ordinaria 2013-14
- A8.3 ripartizione consuntivo ordinaria 2014-15
- A8.5 verbale assemblea 31-07-14
- A8.6 verbale assemblea 28-09-15
- A8.7 verbale assemblea strao 08-02-16
- A8.8 regolamento condominio Via E. Salgari 461
- A8.9 regolamento comprensorio Pegli 2

ALLEGATO 9

PROGETTI

- A9.1 progetto sanatoria 84-86 provvedimento 401
- A9.2 progetto sanatoria 84-86 tav 9
- A9.3 progetto sanatoria 84-86 tav 11
- A9.4 progetto sanatoria 84-86 tav 132
- A9.5 progetto sanatoria 84-86 tav 118
- A9.6 progetto sanatoria 84-86 tav 130
- A9.7 istanza ufficio visura Comune Genova
- A9.8 PEC sollecito ufficio visura Comune Genova
- A9.9 PEC richiesta Soprintendenza Liguria

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis L.

80/2005

Un originale del presente fascicolo completo di allegati viene depositato presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova ed in forma digitale (P.C.T.), unitamente all'istanza di liquidazione; oltre che il fascicolo contenente le certificazioni ipo-catastali e la documentazione ritirata il giorno del giuramento. Io sottoscritto Geometra Natale Mazzei, attesta che una copia della presente relazione completa di allegati è stata spedita a mezzo posta prioritaria o PEC al ciascuno dei debitori, creditori procedenti e intervenuti.

Genova, 29/09/2016 (Geometra Natale Mazzei)

