

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCIANO PICCINELLI

VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA
TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23
E-MAIL.l.piccinelli@geoweb.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

R.G. 285/2016 (437/2016)

0-0-0-0-0-0

All'Ill.mo Signor G.E. Dott.ssa P. Zampieri nella
procedura promossa da:

CONDOMINIO VIA A. SANT'ELIA

CIV. 45

"INTESA SAN PAOLO S.p.a."

- **PROCEDENTI**

- Avv. Michele FORINO

- Avv. Giovanni B. BALBI

contro

- **ESECUTATI**

0-0-0-0-0-0-0-0-0

- **RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO.**

- **Capo I - Nomina - Giuramento - Quesito**

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova, con studio in Genova - Via Montevideo, 15/6 - veniva nominato dal Dott. M. Parentini con Ordinanza del 15.10.2016, Esperto d'Ufficio nella procedura di esproprio di cui in epigrafe.

All'udienza del **15.11.2016** il sottoscritto prestava giuramento di rito ricevendo formale mandato a procedere nell'èpletamento delle indagini, accertamenti e rilievi tecnici necessari per compiutamente rispondere al quesito formulato che, di seguito, integralmente trascrive.

"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; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato 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.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori "O.M.I." minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando an-

anche sotto i valori minimi "O.M.I." se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b.) 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.) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

4.) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5.) 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 6.) 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;

- 7.) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi

della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 - comma sesto - della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 - comma quinto - del Decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8.) rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica;

d.) Nel caso si tratti di quota indivisa dica innanzitutto 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 eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa."

Al sottoscritto veniva fissato il termine per il deposito della presente relazione almeno n. 30 giorni

prima dell'udienza stabilita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno 08.03.2016 e quindi entro la data del 06.02.2016.

- Capo II - Descrizione sommaria delle indagini e delle operazioni peritali.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti e verificata la mancanza della planimetria catastale procedeva alla richiesta ed all'acquisizione della stessa presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio" di Genova.

Successivamente effettuava accesso presso gli uffici dello "Sportello Unico dell'Edilizia" del Comune di Genova dove richiedeva e prendeva visione della documentazione di progetto afferente l'immobile in questione, ivi depositata agli atti di archivio di cui ne estraeva copia.

A mezzo lettera raccomandata a.r. del 23.11.2016 inviata all'Esecutata ed ai Procedenti creditori, comunicava la data del sopralluogo da effettuarsi nell'unita' immobiliare sita in Genova, **Via A. Sant'Elia civ. 45 int. 23** che fissava per il giorno 14.12.2016 alle ore 15,00.

Tale data veniva successivamente posticipata su richiesta dell'Avv. Gotti in qualità di Legale dei Sigg. Marasco e Fuorivia a causa dell'indisponibilità di questi ultimi, al giorno **22.12.2016** alle ore 14,00.

Il giorno del sopralluogo il sottoscritto si recava presso l'appartamento oggetto di consulenza dove, alla presenza del Sig. [REDACTED] procedeva all'ispezione dell'unita' immobiliare e ad effettuare le misurazioni ed

i rilievi anche fotografici del caso.

Completata l'istruttoria lo scrivente e' ora in grado di redigere la presente relazione di stima.

- Capo III - Descrizione sommaria dei luoghi oggetto di esproprio.

L'oggetto della presente procedura di esproprio riguarda la **proprietà'** pari alla quota di un intero dell'unita' immobiliare a destinazione abitativa ubicata nel Comune di Genova - Sestri Ponente - **Via A. Sant'Elia civ. 45 int. 23** (già Via Sparta civ. 36), all'interno del quartiere di Sestri Ponente oggi ricompreso nel perimetro del "Municipio VI Medio Ponente".

Il quartiere e' ubicato nella zona di ponente della citta', compreso fra le delegazioni di Cornigliano e Pegli, ed e' dotato di tutte le infrastrutture ed i servizi necessari.

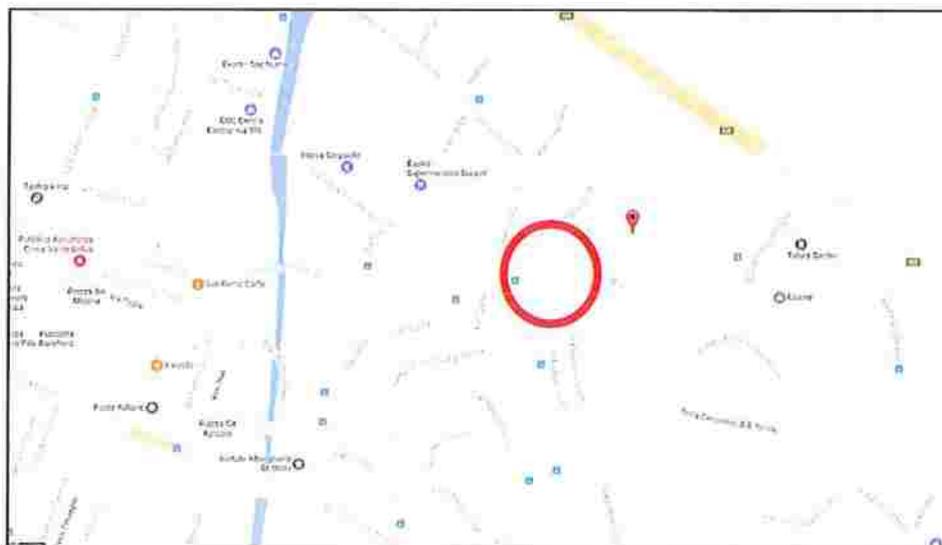
L'immobile e' posto sul versante di ponente della collina degli "Erzelli", ai margini del centro commerciale e direzionale del quartiere raggiungibile tramite l'asse stradale della vicina Via Giotto.

La zona in cui ricade l'edificio e' posta a breve distanza dal casello autostradale di "Genova Aeroporto" raggiungibile in un tempo massimo di cinque minuti e dalla stazione ferroviaria a cui è collegato mediante l'uso di mezzi di pubblico trasporto.

Trattasi di una zona di espansione residenziale sviluppatasi nella meta' del secolo scorso, servita da mezzi di pubblico trasporto e da alcune attività commerciali "di quartiere".

L'edificio e' collocato in corrispondenza di uno slargo stradale posto all'inizio della Via A. Sant'Elia che prosegue il suo tracciato in salita verso nord - ovest.

La zona e' insufficientemente dotata di spazi a parcheggio sia pubblico che privato.



- Capo IV - Risposte ai quesiti.

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;

La documentazione di cui all'art. 567 - II comma - del Codice di Procedura Civile risulta completa ed integrata dallo scrivente con la planimetria catastale dell'unita' immobiliare depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U." in data 02.07.2001.

Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria...omissis...ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori "O.M.I." minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi "O.M.I." se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

Al fine di giungere al piu' probabile valore in regime di libero mercato ("Market Value") dell'unita' immobiliare in questione lo scrivente operera' una stima in base al valore "a metroquadrato" ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativa non ritenendo possibile procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S."- "Market Comparison Approach") per la mancanza di un sufficiente numero di informazioni riguardanti gli effettivi prezzi di compravendita di immobili simili.

Questa stima adotta come parametro la superficie "commerciale" dell'unita' immobiliare (cioe' quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e meta' dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni) debitamente integrata ove

necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione, sulla base dei rispettivi "rapporti mercantili" di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metroquadrato e' determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonche' sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti da rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca del settore accreditate ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia del Territorio", "F.I.A.I.P.", "F.I.M.A.A.", "Borsino Immobiliare", etc.) e con i contenuti di pubblicazioni ed inserzioni ricavate da siti internet specializzati (Allegato Sub. "I").

a.) Dati orientativi di riferimento.

- "O.M.I." - I Semestre 2016 - Microzona catastale n. 16 - Periferica/Sestri Ponente TU.A. (Via Sestri - Via Menotti - Via Puccini - Via Merano - Via Siffredi - Piazza Baracca) - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile: Valore unitario a metroquadrato per "abitazioni di tipo economico" in condizioni di stato conservativo: "normale" compreso tra €/mq. 1.200,00/1.750,00. =;

- **"F.I.A.I.P."** - (Anno 2015)
Sestri Ponente - Via Sant'Elia - Valore unitario a metroquadrato per **abitazioni** in "buono stato" compreso tra €. 1.500,00.= e €. 1.600,00.=.
- **"Borsino Immobiliare"** - (Anno 2016)
Sestri Ponente Tu.a. (Via Sestri - Via Menotti - Via Puccini - Via Merano - Via Siffredi - Piazza Baracca) - Abitazioni di tipo economico (in buono stato) - **Valore unitario medio 1.304,00.=.**
- **"F.I.M.A.A."** - (Anno 2014/2015)
Sestri Ponente - Valore unitario a metroquadrato per **abitazioni** "ristrutturate/nuove" compreso tra €. 2.100,00.= e €. 2.600,00.=.

L'indagine eseguita nell'ambito del medesimo segmento di mercato su immobili simili oggetto di compravendita e/o di trattativa ha fatto rilevare i seguenti risultati:

- Appartamento **stesso stabile** della superficie commerciale di mq. 68,00 - ristrutturato - piano quarto - annesso terrazzo al piano e balcone - proposto in vendita ad un prezzo di €. 105.000,00.= pari a €/mq. 1.544,00.=;
- Appartamento **stesso stabile** della superficie commerciale di mq. 80,00 - abitabile - piano quarto - terrazzo al piano e balcone - proposto in vendita ad un prezzo di €. 109.000,00.= pari a €/mq. 1.360,00.=;

Il valore in oggi applicabile in relazione alle condizioni del mercato immobiliare ed allo stato in cui si trova l'unita' in oggetto e' stimabile in €/mq. 1.300,00.=, da cui,

- Superficie "commerciale" (Vedi punto b.1.)):

mq. 82,00 x €/mq. 1.300,00.=.....€. 106.600,00.=
arrotondato a €. **107.000,00.=** (Euro Centosettemila/00.=)
che corrisponde al valore complessivo "a corpo", "a base
d'asta" dell'unita' immobiliare.

**1.) l'identificazione del bene, comprensiva
dei confini e dei dati catastali;**

a.) Descrizione sommaria dell'edificio di cui
l'unita' immobiliare fa' parte.

L'edificio - la cui posizione planimetrica e' meglio evidenziata sull'allegato estratto di mappa in scala 1:5000 (Allegato Sub. "A") - e' costituito da un corpo di fabbrica isolato di grandi dimensioni ubicato nel tratto iniziale di Via Sant'Elia.

Trattasi di un caseggiato pluripiano costruito nella seconda meta' del secolo scorso (anno 1958), dotato di una struttura portante in cemento armato con solai in latero - cemento a pianta irregolare, articolato su dieci piani fuori terra a destinazione residenziale oltre il piano fondi ad uso autorimessa; la copertura e' piana a terrazzo.

I prospetti dell'edificio sono lisci, caratterizzati da balconi a sbalzo su tutti i fronti, finiti con intonaco "a civile" ultimati in tinta, in buono stato di conservazione (Fotografie nn. 1 e 2).

L'atrio di ingresso - a cui si accede dall'esterno tramite alcuni gradini a salire - è costituito da un piccolo spazio da cui si diparte un lungo scalone a salire dotato di servoscala che raggiunge il piano

rialzato sul quale insistono due impianti di ascensore (Fotografie nn. 3 e 4).

Il vano scala e' costituito da due rampe affiancate e da un lungo ballatoio di disimpegno (Fotografie n. 5 e 6).

Il caseggiato e' servito dalle utenze principali (T.V., telefono, citofono con apriporta elettrico, etc.) e risulta dotato di uno spazio esterno ad uso parcheggio in comunione con il caseggiato antistante civ. 41.

b.) Descrizione delle caratteristiche generali dell'unita' immobiliare.

L'unita' immobiliare e' posta al piano **sesto del caseggiato** di cui ne occupa la parte piu' a sud - est ed e' costituita da un **appartamento**, composto da n. 3 vani principali (soggiorno - pranzo e n. 2 camere da letto) oltre accessori (ingresso, bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno) oltre n. **1 balcone** con affaccio verso sud.

b.1.) Consistenza.

L'appartamento - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria in scala 1:100 (Allegato Sub. "B") - ha una superficie utile misurata complessiva di mq. 67,00 circa corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale (1) calcolata pari a **mq. 82,00** circa (altezza netta interna mt. 3,00 circa) cosi' determinata in base ai piu' comuni "rapporti mercantili" (2) in uso nell'ambito del medesimo segmento di mercato:

- Superficie principale:

mq. 81,00 x 1,00.....mq. 81,00;

- Superficie balcone:

mq. 2,70 x 0,25.....mq. 0,67.

(1) "S.E.L.": Superficie Esterna Lorda ("I.V.S.");

(2) Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da "Tecnoborsa" - IV Edizione - definisce così i "rapporti mercantili": "i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni. Le superfici secondarie entrano a far parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari, talvolta esplicitamente indicati nei contratti."

b.2.) Confini:

A nord : con muri perimetrali su distacco;

A ovest : con interno n. 22 ed in parte con vano scala condominiale;

A sud : con interno n. 24 ed in parte con muri perimetrali su distacco verso Via Sant'Elia e vano scala condominiale;

A est : con muri perimetrali su distacco ed in parte con interno n. 24;

b.3.) Dati catastali.

L'**unita' immobiliare** risulta censita al "Catasto Fabbricati" già "N.C.E.U." della Provincia di Genova - in capo alla Ditta: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietari per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "C"):

- Sez. BOR - Foglio 71 - Mappale 796 - Sub. 23 - Via Antonio Sant'Elia n. 45 piano 6 interno 23 - Z.C. 2 -

**Cat. A/3 - Classe 5 - vani 4,5 - Superficie catastale
mq. 89 - R.C. Euro 534,53.**

b.4.) Provenienze.

L'unita' immobiliare risulta di proprieta' degli attuali esecutati in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio G. Sacco di Genova del 14.04.2008 Rep. 8357.

2.) una sommaria descrizione del bene;

L'unita' immobiliare è dotata di affaccio principale verso nord sull'area di scarpata retrostante l'edificio e gode di un'unica visuale scarsamente panoramica sul lato sud attraverso la finestra del locale cucina e dal relativo balcone (Fotografia n. 14) disponendo in generale di una buona illuminazione naturale.

2.1.) Finiture interne.

- pavimenti in piastrelle;
- pareti dotate di rivestimento in tinta e tappezzeria di carta;
- soffitti in tinta;
- rivestimento delle pareti dei servizi igienici e della cucina in piastrelle di ceramica;
- **riscaldamento centralizzato** ad elementi radianti;
- calderina per la produzione di acqua calda;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile dotato di apparecchio salvavita;
- servizi igienici dotati di tutti gli apparecchi sanitari necessari (w.c., lavabo, bidet e doccia);

- apparecchi sanitari e rubinetterie di tipo corrente;
- porte interne in legno;
- serramenti interni in alluminio verniciato di tapparelle in plastica con avvolgibili.

2.2.) **Condizioni e stato d'uso.**

L'unita' immobiliare si trova allo stato attuale in buone condizioni di conservazione (Fotografie nn. 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13).

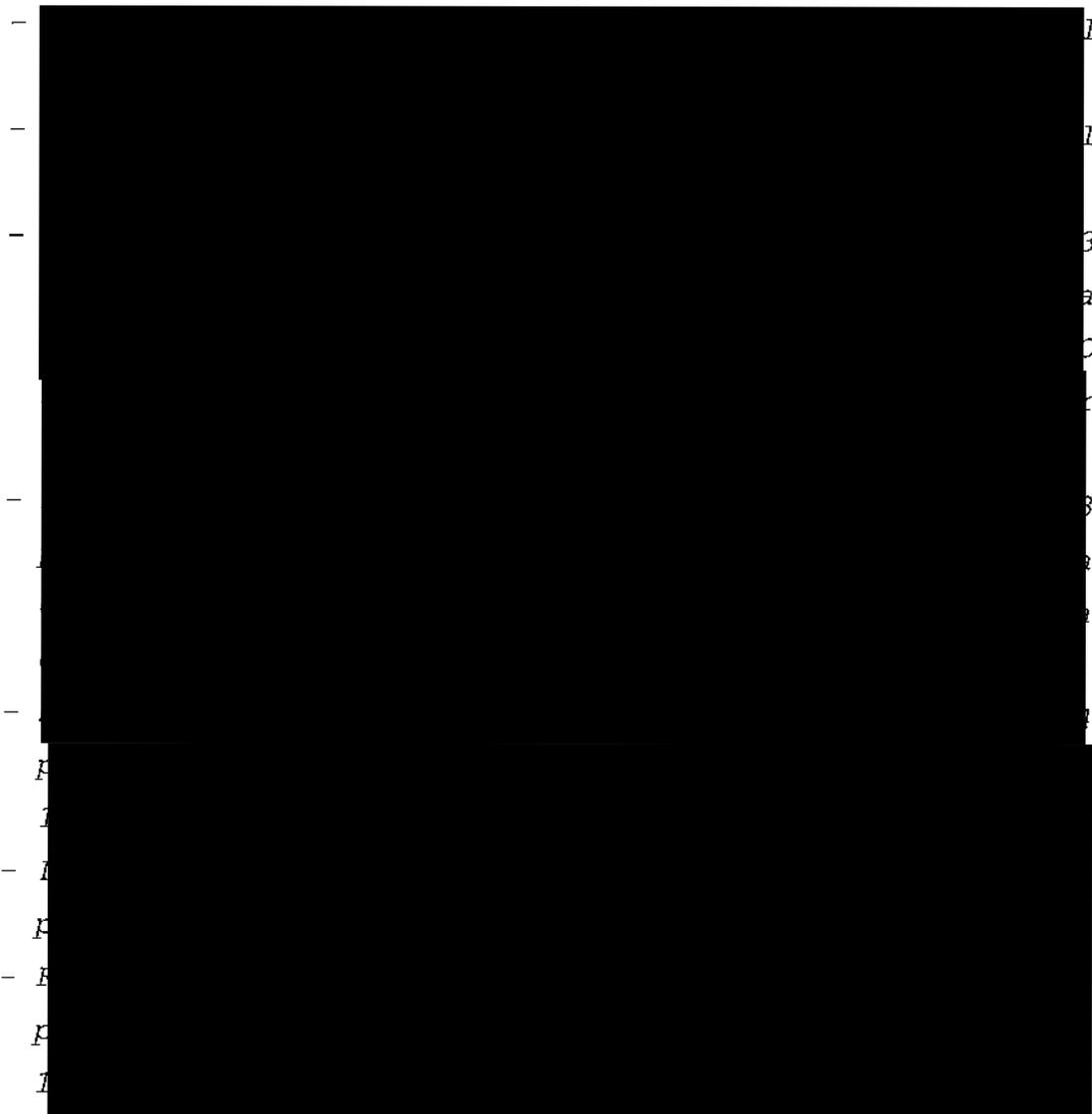
2.3.) **Regolarita' catastale.**

Dall'esame di confronto fra la planimetria in scala 1:200 depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U." in data 02.07.2001 (Allegato Sub. "D") e l'attuale stato dei luoghi si riscontra una lieve difformita' interna riguardante la diversa posizione della porta di ingresso al locale cucina oltre alla mancata rappresentazione delle due pareti di delimitazione dell'angolo cottura e del vano doccia da considerarsi sotto il profilo edilizio a livello di arredo poiche' dotate di una altezza inferiore a quella a soffitto.

3.) la proprieta' attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprieta' negli ultimi vent'anni;

L'attuale proprieta' del bene immobile risulta in capo agli Esecutati in forza di atto di compravendita a rogito Notaio G. Sacco di Genova del 14.04.2008.

L'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni meglio rappresentata sulla relazione notarile allegata agli atti del Notaio G. Messina Vitrano di Palermo del 19.07.2016 di cui si dirà in seguito, può essere sinteticamente in appresso così riassunta:



4.) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

L'unita' immobiliare risulta attualmente occupata dalla famiglia degli Esecutati.

5.) l'esistenza di formalita', 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie gia' deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per quanto consta l'unita' immobiliare non risulta gravata da vincoli e/o oneri di natura condominiale.

Ai fini delle spese di amministrazione vengono allegati alla presente i consuntivi ordinari 2014/2015 e 2015/2016 nonché i preventivi delle gestioni straordinarie ed i verbali di approvazione trasmessi dall'Amministrazione del Caseggiato (Allegato Sub. "E").

L'unita' immobiliare non risulta sottoposta a vincolo di tutela del patrimonio storico - architettonico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Titolo II) gia' Legge n. 1089/39.

6.) l'esistenza di formalita', 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;**

Nel caso specifico si riportano in appresso i contenuti delle certificazioni notarili allegare agli atti e sostitutive del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 redatte dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Palermo del 19.07.2016 con integrazione del Notaio G. Figari di Genova in data 16.09.2016:

a.) Iscrizioni.

- n. 13763/2730 del 18.04.2008 - Atto di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 14.04.2008, Notaio G. Sacco di Genova Rep. 60215/10128 a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.a." con sede a Torino contro [REDACTED] e

██████████ per capitale euro 170.000,00
 ipoteca Euro 340.000,00 durata 30 anni;

- n. 23991/3423 del 17.10.2014 - Ipoteca giudiziale in dipendenza di decreto ingiuntivo del 15.04.2014 del Tribunale di Cosenza Rep. n. 408 a favore di "Moneta S.p.a." con sede a Bologna contro ██████████
 ██████████ capitale euro 16.915,04 ipoteca euro 16.915,04.=;

b.) Trascrizioni.

- n. 18519/13167 del 23.06.2016 - Pignoramento immobiliare notificato all'Ufficiale Giudiziario di Genova in data 03.06.2016 Rep. n. 5251/2016 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino contro ██████████.
- n. 26868/19204 del 12.09.2016 - Pignoramento immobiliare a favore del Condominio Via Sant'Elia civico 45 contro i Signori ██████████
 ██████████

7.) la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto Presidente della Repubblica del

6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 - comma sesto - della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 - comma quinto - del Decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'esito delle indagini e degli accertamenti effettuati presso gli uffici pubblici competenti ha riportato i risultati in appresso indicati:

6.1.) Dati urbanistici.

Secondo le previsioni dello **strumento urbanistico** vigente ("P.U.C." approvato con Deliberazione Consiliare n. 42 del 30.07.2015) l'edificio ricade all'interno di un ambito "AR-UR" (Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale).

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ("Bellezze di insieme").

Le classificazioni sopracitate non influiscono sul valore di mercato del bene nè sulla commerciabilità dello stesso.

6.2.) Titoli edilizi.

L'edificio e' stato costruito con Progetti nn. 959/57 e 1415/57 e l'unità immobiliare è stata oggetto di pratica ex art. 26 della Legge n. 47/85 prot. n. 5833 del 13.10.2000 (Allegato Sub. "F").

6.3.) Dichiarazione di agibilita'/abitabilita'.

L'edificio risulta provvisto di "Decreto di Abitabilita'" n. 1956 del 25.06.1959 (Allegato Sub. "G").

6.4.) Regolarita' edilizia.

Dal confronto tra la situazione di progetto contenuta nella pratica ex art. 26 prot. n. 5833 del 13.10.2000 e l'attuale stato dei luoghi emergono alcune lievi difformità meglio indicate a colore e con legenda sull'allegato elaborato grafico in scala 1:100 (Allegato Sub. "H").

Tali difformità non pregiudicano la commerciabilità del bene e possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 21 bis - comma 03 - della Legge Regionale n. 16 del 06.06.2008 e s.m.i. mediante il pagamento di una sanzione pecuniaria dell'importo di €. 1.000,00.=.

8.) rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica;

In esito all'elaborazione dei dati acquisiti effettuata mediante l'uso di apposito software messo a disposizione dalla "Regione Liguria" per il calcolo delle prestazioni energetiche degli immobili, l'unita' immobiliare in questione ricade in **Classe Energetica "E"** come da "Attestato di Prestazione Energetica" n. 3101 del 25.01.2017 (Allegato Sub. "I").

d.) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto 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.

Gli Esecutati risultano proprietari dell'unita' immobiliare per la quota di un mezzo ciascuno e l'unita' immobiliare non risulta divisibile.

o-o-o-o-o-o-o-o-o-o

Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico affidatogli pur rimanendo a disposizione di S.V. per qualsivoglia ulteriore chiarimento e/o necessita'.

Con osservanza.

Genova li, 27 gennaio 2017.



(Geom. Luciano PICCINELLI)

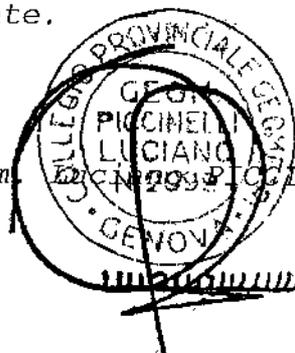
- Allegati:
- Sub. "A": Estratto di mappa della zona in scala 1:5000;
- Sub. "B": Planimetria dell'unita' immobiliare in scala 1:100 (Stato Attuale);
- Sub. "C": Visura storica del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U.";
- Sub. "D": Planimetria catastale in scala 1:200;
- Sub. "E": Copia Consuntivi Ordinari 2014/2015 e 2015/2016, Preventivi delle gestioni straordinarie e Verbali di Assemblea;
- Sub. "F": Copia della pratica edilizia ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85 completa di relativi allegati grafici di progetto;
- Sub. "G" : Scheda del Decreto di Abitabilita' n. 1956 del 25.06.1959;
- Sub. "H" : Pianta dell'unita' immobiliare in scala 1:100 con indicazione delle difformita' edilizie;
- Sub. "I" : Attestato di Certificazione Energetica n. 3101 del 25.01.2017;

- Sub. "L" : Estratti "O.M.I.", "F.I.A.I.P.",
"F.I.M.A.A.", "Borsino Immobiliare" ed
annunci immobiliari;
- Sub. "M" : Documentazione fotografica a colori.

ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173 bis
DELLA LEGGE n. 80/05.

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI in qualita' di
esperto nominato nella procedura promossa dal Condominio
di Via Sant'Elia civ. 45, attesta di avere inviato copia
della presente relazione al creditore procedente o
intervenuti e, al debitore, a mezzo di posta ordinaria,
nel rispetto della normativa vigente.

In fede.

(Geom.  PICCINELLI)