

*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. 264/2016**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**SEZIONE VII<sup>A</sup>**

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da**

**Contro**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – (debitori eseguiti)

**G.E. DOTT. PAOLA ZAMPIERI**

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

Il Consulente

Genova, 01/03/2017



## SOMMARIO

	Premessa (Quesito)	pag. 3
<b>Cap. Primo</b>	Beni pignorati (Alloggio)	pag. 7
	Dati tecnici	
	Calcolo superficie virtuale	
	Identificativi catastali	
	Regolarità catastale	
	confini	
<b>Cap. Secondo</b>	Descrizione sommaria	pag. 8
<b>Cap. Terzo</b>	Stato di possesso	pag. 9
<b>Cap. Quarto</b>	Vincoli e oneri giuridici	pag. 9
<b>Cap. Quinto</b>	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 12
<b>Cap. Sesto</b>	Attuali e precedenti proprietari	pag. 12
<b>Cap. Settimo</b>	Regolarità edilizia	pag. 12
<b>Cap. Ottavo</b>	Indagine urbanistica	pag. 13
<b>Cap. Nono</b>	Vincoli	pag. 13
<b>Cap. Decimo</b>	Certificazione Energetica	pag. 13
<b>Cap. Undicesimo</b>	Caratteristiche descrittive	pag. 13
<b>Cap. Dodicesimo</b>	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 14
<b>Cap. Tredicesimo</b>	Divisione in lotti	pag. 16
<b>Cap. Quattordicesimo</b>	Attività svolte dal C.T.U.	pag. 16



## 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 Paola Zampieri 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;

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 operazione 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 OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge 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 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 venti 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.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni, propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

6. L'esistenza di formalità, vincoli o 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'articolo 36 del decreto del 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero l'art. 46, comma quinto del decreto del 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.
- c) 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.

### **LOTTO ESPROPRIATO**

**LOTTO UNICO: QUOTA INTERA** dell'abitazione sita in Genova, via Carlo Goldoni 8/8, piano Quarto (senza ascensore). Alloggio composto da 5,5 vani catastali.



## Capitolo Primo

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

#### 1. Immobile ALLOGGIO

Quota intera dell'appartamento sito in Comune di Genova, via Carlo Goldoni 8/8 (foto).

Alloggio posto al Piano Quarto, composto da ingresso, tre camere da letto, sala, cucina, bagno, poggiolo chiuso a veranda e ripostiglio sul poggiolo. Condominio privo di ascensore.

#### 1.1. Dati tecnici

superficie netta = arrotondato a mq 87,00;

superficie lorda = mq. 105,64 arrotondato a mq 106,00;

poggiolo = mq 1,40;

altezza netta = m 3,10;

volume totale lordo arrotondato = mc. 360,00;

#### 1.2. Calcolo superficie virtuale

Alloggio: mq. 105,92, arrotondato a mq 106,00 (mq. 105,64 + 20% della superficie del poggiolo ovvero mq. 0,28).

#### 1.3. Identificativi catastali (allegato "A" visura e planimetria)

Catasto Fabbricati del Comune di Genova; intestazione: XXXX XXXXXXnato in XXXXX il XXXXXX per 1/4 e XXXX XXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXXXXXX per 3/4. Identificativi dell'immobile: Comune di Genova - Sez. SEP - Foglio 57 - Particella 425 - Sub. 12 - ZC 2 - Cat. A/4 - Classe 6 - Cons. vani 5,5 - Sup. Catastale mq 104 (escluse aree esterne mq 103,00) Rendita € 511,29.

N.B. XXXXXXXXXXXX è deceduta in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e non è stata depositata alcuna voltura per l'aggiornamento dell'intestazione catastale.



#### 1.4. Regolarità catastale

La planimetria catastale NON corrisponde allo stato dei luoghi. Le difformità consistono nella realizzazione di un bagno interno all'alloggio (in origine era una latrina sul poggiolo) e nella costruzione di una parete nel locale d'ingresso. Vi è inoltre la chiusura a veranda del poggiolo. Anche la finestra del bagno non compare nella planimetria catastale.

#### 1.5. Confini

Nord: In parte vano scala ed in parte interno 7,

Est: muro perimetrale e distacco,

Sud: Muri di perimetro e via Marchetti,

Ovest: muro perimetrale e via Carlo Goldoni .

### Capitolo Secondo

#### DESCRIZIONE SOMMARIA

##### Caratteristiche della zona:

Zona a carattere abitativo civile, centrale con scarso traffico veicolare; appena di fronte all'alloggio vi è il mercato di delegazione e a pochi passi la stazione FFSS. A poca distanza vi è pure la centralissima via Sestri, nota strada commerciale pedonale della delegazione. l'alloggio fa parte di edificio in condominio in cattive condizioni di manutenzione. La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è servita da mezzi pubblici di trasporto a pochissima distanza; i servizi commerciali sono numerosi e nei pressi dell'edificio.

##### Collegamenti pubblici:

Stazione Ferrovia a circa 0,2 Km, autostrada a 4 Km, mezzi AMT a poca distanza.





### Capitolo Terzo

#### STATO DI POSSESSO

L'appartamento, è nel possesso dell'esecutato signor XXXXXXXX XXXX che è ivi residente a far data dal XXXXXXXXXX. L'esecutato è divorziato da XXXXXXXXXXXXXXXX come da Sentenza del Tribunale di Genova n. XXXXX in data XXXXXXXX. La cessazione degli effetti civili del matrimonio è stata annotata sul relativo Atto in data XXXXXXXX. La signora XXXXXXXXXXXXXXXX esecutata, è deceduta in XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX.

**(certificati anagrafe allegati sub "B").**

### Capitolo Quarto

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

**4.1.1.** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

**4.1.2.** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

L'esecutato è divorziato da XXXXXXXXXXXXXXXX come da Sentenza del Tribunale di Genova n. XXXX in data XXXXXXXXXXXX. La cessazione degli effetti civili del matrimonio è stata annotata sul relativo Atto in data XXXXXXXX.

La signora XXXXXXXXXXXXXXXX esecutata, è deceduta in XXXXXXXX il XXXXXXX.

**(certificati anagrafe allegati sub "B").**

**4.1.3.** Atti di asservimento urbanistico: nulla.

**4.1.4.** Altre limitazioni d'uso: nessuno.

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### **4.2.1. Iscrizioni:**

- Nulla.

###### **4.2.2. Pignoramento:**

- In data XXXXXXXX – Reg. Part. XXXXX – Reg. Gen. XXXXXX UFFICIALI



GIUDIZIARI – Pignoramento immobili del XXXXXXXXXX Rep XXXXXXXX, **a favore di  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.**

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- In data del XXXXXXXX – Reg. part. XXXX – atto a rogito Notaio Luigi Siri in Genova in data XXXXXXXX **contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXX e XXXXXXXX.**
- In data del XXXXXXXX – Reg. part. XXXX – Reg. Gen. XXX – certificato di denuncia di successione del XXXXXXXXX Vol. XXXXXXXXX per decesso di XXXXXXXX XXXXXXXX avvenuto il XXXXXXXX a favore XXXXXXXX per la quota di XXX (moglie già proprietaria di XXX) e XXXXXXXX per la quota di XXXX – eredità devoluta per legge (certificato Conservatoria allegato sub “B1”).
- XXXXXXXXXXXX (madre dell'esecutato ed anch'essa esecutata) è deceduta il XXXXXXXX NON RISULTA DEPOSITATA SUCCESSIONE E QUINDI TRASCRIZIONE.

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

**4.3.1.** di conformità urbanistica edilizia: L'alloggio NON è regolare sotto il profilo urbanistico edilizio. Ho rilevato talune modifiche quali la costruzione di una parete in legno nel locale d'ingresso, la realizzazione di un locale bagno con relativa finestra e la chiusura del poggiolo con veranda in ferro e vetro - **(disegno abusi allegato sub “C”).** Le opere interne potrebbero essere sanate senza l'applicazione di sanzione amministrativa ai sensi della LR 16/2008 e s.m.i. art. 22; invece la realizzazione della finestra del bagno e la chiusura con veranda del poggiolo configurano un abuso più rilevante e rientrano nella fattispecie dell'art. 48 LR 16/2008 e s.m.i.. Considerato inoltre che le opere non sono accatastate e che non sussiste il Decreto di Abitabilità



ed ancora che vi è un aumento di superficie conseguente alla chiusura del poggiolo con veranda (aumento di superficie che non supera i 10 mq), è possibile procedere alla sanatoria (comprendendo quindi anche le opere interne) ai sensi della LR 45/2008 art. 48 comma 2 e 3, che sconta la sanzione amministrativa di € 5.164,00. Devono inoltre considerarsi gli oneri professionali per la cura della pratica di sanatoria che stimo in € 1.500,00 oltre oneri di legge compresi i diritti comunali per il deposito della pratica.

*In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento*



dell'elaborazione della relazione peritale.

**4.3.2.** di conformità catastale: € 550,00 oltre oneri di legge, per parcella del professionista, compresa tassa per deposito pratica di variazione catastale D.O.C.F.A.

### Capitolo Quinto

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Esecuzione immobiliare è disposta dall'Amministrazione del condominio per un debito rilevato dall'atto di precetto del 20/01/2016 pari ad € 8.111,88.

### Capitolo Sesto

#### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### 6.1. Attuali proprietari

Agli esecutati il bene è pervenuto nelle attuali quote (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 XXXXX) per denuncia di successione del XXXXXXXXXXXX Vol. XXXXXXXX per decesso di  
 XXXXXXXXXXXX (marito di XXXXXXXXXXXX) avvenuto il XXXXXXXXXXXX.  
XXXXXXXXXXXX è deceduta in XXXXXXXX il XXXXXXXX ma non risulta depositata  
 denuncia di successione.

##### 6.2. Precedenti proprietari

Oltre il ventennio.

### Capitolo Settimo

#### REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio in condominio di cui fa parte il cespite in esproprio è certamente di epoca antecedente al 1900.

Non esiste Decreto di abitabilità.

L'alloggio non è regolare per la sussistenza di talune modifiche rispetto alla planimetria catastale del 1939 che è l'unico documento che rappresenta l'immobile



com'era in origine e quindi, sebbene non sia ritenuto probatorio, unito alle caratteristiche tipologiche del cespite e al tipo di varianti rilevate, consente di accertare gli abusi. Trattasi di (**allegato sub "C"**):

1. costruzione di una parete in legno nel locale d'ingresso,
2. realizzazione di un locale bagno con relativa finestra
3. chiusura del poggolo con veranda in ferro e vetro

Vista la struttura delle modifiche e l'omogeneità delle finiture con il resto dell'abitazione (per qualità e per epoca) ritengo plausibile e ragionevole affermare che le modifiche risalgano ad epoca precedente il 1/09/1967.

#### Capitolo Ottavo

#### INDAGINE URBANISTICA

P.U.C. Ambito di Conservazione dell'impianto Urbanistico "AC-IU".

#### Capitolo Nono

#### VINCOLI

Nulla.

#### Capitolo Decimo

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.22)

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. n. 8200, prot. PG/2017/0083436 Rilasciato il 27/02/2017 con Scadenza il 27/02/2027 - Classe Energetica "G"). **Allegato sub "D"**.

#### Capitolo Undicesimo

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

##### 11.1. Descrizione del Fabbricato in Condominio

Il condominio (**foto**) di cui fa parte l'alloggio risale ad epoca antecedente il 1900. Lo sviluppo planimetrico è regolare e le facciate sono lisce e prive di elementi



ornamentali. i piani fuori terra sono cinque. La struttura del caseggiato è in muratura. e la copertura è a tetto. Le facciate sono in mediocre stato di manutenzione e presentano finitura in intonaco tinteggiato. Vi sono poggiali in aggetto solo ai prospetti interni; le facciate principali sono lisce e l'aspetto architettonico è quello tipico delle case storiche di tipo popolare, ovvero piuttosto schematico e regolare. L'aspetto complessivo è mediocre. L'androne condominiale di ridotte dimensione, ha pavimento e rivestimento in marmo e i gradini del vano scala sono anch'essi in marmo. Non vi è l'ascensore e neppure il riscaldamento centralizzato

#### 11.2. Descrizione alloggio oggetto di stima

L'alloggio insiste al quarto piano del condominio. E' composto da ingresso e sala, cucina con poggiolo chiuso con veranda in ferro e vetro e ripostiglio, bagno e tre camere. **(fotografie allegato "E")**. Pavimenti rivestiti con moquette. Pareti e soffitti con tappezzeria di carta. Finestre in legno ordinario smaltato bianco e persiane alla genovese; porte interne in legno ordinario; porta d'ingresso in legno. Bagno con pavimento in monocottura e rivestimento in piastrelle di ceramica. Cucina con pavimento in monocottura e rivestimento di ceramica. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. L'alloggio è privo di riscaldamento ed ha in dotazione una semplice stufa a gas. Le condizioni di manutenzione non sono buone e le finiture sono vetuste seppur dignitose.

### Capitolo Dodicesimo

#### VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

##### 12.1. 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. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, 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.

### 12.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Banca dati dei valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia Territorio.
- 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.

### 12.3. Valori OMI

L'indirizzo ove insiste l'immobile è rintracciabile nelle tabelle OMI nell'ambito del Codice di Zona D43, microzona catastale 16. I valori OMI di riferimento per la categoria catastale A/4 variano da MINIMO €/mq 1.200,00 a MASSIMO €/mq 1.750,00 e MEDIO €/mq 1.475,00. L'alloggio stimato si attesta ben sotto i valori minimi essendo di caratteristiche e finiture scarse, con impianti vetusti e privo di riscaldamento, posto al piano quarto senza ascensore.

### 12.4. Stima Immobile

**LOTTO UNICO:** alloggio con superficie virtuale di mq. 106,00.

Alloggio: mq. 106,00 x €/mq. 700,00 = € 74.000,00 (arrotondati).



### 12.5. Stima del valore a base d'asta tenuto conto dei vizi

Come indicato ai capitoli 4.3.1 e 4.3.2 i costi da sostenere per regolarizzare sono stimati, con gli opportuni arrotondamenti, in € 7.500,00 e quindi detti costi andranno dedotti interamente sul valore di stima dell'importo a base d'asta.

1. Valore di stima: Quota 100% di € 9585000,00	=	€ 74.000,00
2. Oneri per regolarizzare		€ <u>7.500,00</u>
<b>3. Valore a base d'asta della quota pignorata (100%)</b>		<b>€ 66.000,00 (arr.)</b>

### Capitolo Tredicesimo

#### DIVISIONE IN LOTTI

Non divisibile in lotti

### Capitolo Quattordicesimo

#### DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

##### 14.1. Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa P. Zampieri;
- Giuramento presso la Cancelleria il 22/12/2016;
- Fissazione del sopralluogo in data 19/01/2017 mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al precedente;

##### 14.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Agenzia del Territorio di Genova, per l'acquisizione di planimetria catastale;
- Ufficio visura progetti del Comune di Genova per l'acquisizione di autorizzazioni amministrative ed elaborati grafici dei progetti approvati;
- Verifica esistenza del decreto di abitabilità/agibilità;
- Ufficio condono edilizio per l'analisi di pratiche di sanatoria.





- Ufficio Anagrafe di Genova e Bubbio (AT) via telematica, per l'acquisizione dei Certificati Storici di Residenza.

Geom. Enrico Alessio

Genova, 01/03/2017

**Allegati:**

- A Visura Catastale e planimetria alloggio
- B Certificati anagrafe
- B1 Certificato Conservatoria
- C abusi edilizi
- D Attestato di Prestazione Energetica
- E Documentazione fotografica

**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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **contro** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, a mezzo di PEC e/o posta ordinaria, presso i rispettivi domicili, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 01/03/2017

L'Esperto  
Geom. Enrico Alessio

