
TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

(R.G.E. 722 / 2015)

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da: _____

- CONDOMINIO VIA BOBBIO 64

precedente

Avv.to ENRICO TOSO

contro

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

esecutati

Giudice dell' Esecuzione Dott. Rosario AMMENDOLIA

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tecnico incaricato: Geom. Roberto ZURLO

Albo dei Geometri Provincia di Alessandria n° 2295

Via Don L. Perosi, 13 • 15069 Serravalle Scrivia (AL)

Tel. + (39) 0143 340000 • Fax + (39) 0143 381496

E-mail roberto.zurlo@geopec.it

Consulente Tecnico Tribunale di Alessandria – Perito Camera Arbitrale Immobiliare di Genova

Certificatore Energetico regioni Liguria • Piemonte



P R E M E S S A

Lo scrivente Geom. Roberto Zurlo, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Alessandria al n° 2295, nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria e nell'elenco dei Periti della Camera Arbitrale Immobiliare di Genova, con studio in Serravalle Scrivia, Via Don L. Perosi 13, è stato nominato in data 30.10.2015, dall'Ill.mo G.E. Dott. Rosario AMMENDOLIA, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, per la valutazione del bene immobile di seguito indicato:

- appartamento sito in Genova (GE), Via Bobbio Civ. N° 64, Int. 2;

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito, presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, il giorno 10.11.2015, per l'accettazione dell'incarico conferito relativamente al seguente **quesito**:

- 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, nonchè 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 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 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 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 ed 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 dell'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 dell'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.

* * * * *

La relazione di consulenza tecnica di stima è strutturata nei seguenti capitoli.

•	1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	05
•	2 - STATO DI POSSESSO DEL BENE	09
•	3 - TITOLARITA' DEL BENE	09
•	4 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI	10
•	5 - PESI E ONERI CONDOMINIALI	12
•	6 - INDAGINE URBANISTICA E VINCOLI	13
•	7 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	13
•	8 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA	16
•	9 - CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA	17
•	10 - IL MERCATO IMMOBILIARE	18
•	11 - VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA	18
•	12 - DIVISIONE IN LOTTI	21
•	13 - OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL CTU	22



RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Appartamento in Genova, Staglieno (Media Val Bisagno)

- Via Bobbio Civ. 64, Int 2 - PienaProprietà

1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1- DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Appartamento posto al piano primo, del fabbricato condominiale sito in Provincia di **Genova**, Comune di Genova, **Via Bobbio**, Civ. n° **64**:, distinto Int. n° 2 composto da:

- ingresso-disimpegno, n. 2 vani utili, cucina, servizio igienico
- dalla scrittura privata con sottoscrizione autenticata, relativa a atto di divisione del 03.02.2009 – (all. 25) risulta che ad esso è annesso "giardino" (*) .

1.2- DATI TECNICI

Appartamento della consistenza totale pari a:

- superficie lorda mq 67,21
- superficie utile mq 50,14

1.3- DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al **Catasto Fabbricati - Comune di Genova**, intestata ai Sigg. XXXXX XXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 di proprietà, XXXXXXXXXXXX nata a XXXX (XXX) il XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 di proprietà con i seguenti dati:

Sez. STA, foglio 25, particella 319, sub. 4at. A/5, classe 7, vani 4,5, sup. catastale 66 mq., escluse aree scoperte 66 mq., rendita catastale € 383,47, Indirizzo:

Via Bobbio n° 64, piano 1. (all. 5)

() Con riferimento al "giardino" si precisa che lo stesso non risulta rappresentato graficamente nella planimetria catastale dell'immobile (all. 6) al quale da scrittura privata con sottoscrizione autenticata (relativa a atto di divisione), a rogito del Not. CATALANO MARIASERENA di Genova (GE) in data 03.02.2009, Rep. N. 5219, risulta annesso. Sulla planimetria catastale compare la dizione letterale "giardino" senza alcuna delimitazione grafica dello stesso.*



Secondo le indicazioni fornite dall'esecutato, il "giardino" pare corrispondere a porzione dell'area esterna collocata a nord-ovest i cui i relativi confini sono stato indicati sul posto dall'esecutato stesso (come da verbale di sopralluogo – all. 2). Dalle suddette indicazioni il confine indicato quale linea di demarcazione tra le diverse proprietà risulterebbe delineato dal gradino del terrazzo come descritto nel verbale di sopralluogo (vedasi documentazione fotografica all. 3).

Dal confronto con l'estratto di mappa (all. 7) e sulla base degli elementi disponibili, il "giardino" insisterebbe nel mappale censito al **Catasto Terreni - Comune di Genova**, con i seguenti dati: **Sez. 1, foglio 8, particella 317**, qualità ENTE URBANO, sup. are 00.26. (all. 9). Tale particella complessivamente ha una superficie catastale di 26 mq, mentre sull'**atto di divisione (scrittura privata autenticata)** non è indicata la **superficie del "giardino" annesso**. Sulla base delle informazioni rilasciate dall'esecutato il terrazzo annesso insisterebbe **su una porzione di tale particella**. Nella visura storica dell'appartamento a catasto fabbricati (all. 5) la superficie totale risulta 66 mq. (la superficie totale escluse aree scoperte è pari sempre a 66 mq.). Dall'appartamento oggetto di pignoramento si accede, alla suddetta particella 317 a mezzo della portafinestra della cucina. La suddetta particella (nel suo complesso) è raggiungibile dall'esterno del fabbricato da scaletta collocata al piano inferiore e mediante passaggio sulla stessa si accede a mezzo scaletta esterna a proprietà limitrofa. (vedasi documentazione fotografica all. 3)

Stante quanto sopra, sulla base degli elementi disponibili, rispetto alla situazione di fatto, alla descrizione dell'atto di divisione (scrittura privata) e alla mappa catastale, allo stato attuale non è possibile determinare la conformazione geometrica e la consistenza superficiale del giardino come indicato nell'atto di divisione, nel contesto dei luoghi. Sulla base degli elementi e delle informazioni disponibili, il giardino risulterebbe insistere su una particella catastale (o sua porzione) diversa rispetto alla particella su cui insiste l'appartamento pignorato.

Considerati gli elementi di incertezza e incongruenze di cui sopra non risulta allo stato possibile la valutazione del giardino che pertanto non è stato incluso nella stima, salvo migliore e più precisa identificazione del bene e dell'aderenza, per quanto possibile, dello stato di fatto, allo stato di diritto.

Per completezza si precisa che nella Nota di trascrizione del pignoramento del 17.09.2015, Reg. Part. 17660, riguardante l'immobile in esame, risulta esclusivamente l'indicazione, dei dati catastali dell'appartamento pignorato di cui sopra.



SECONDO LA CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE TERZA CIVILE, CON SENTENZA N. 11272 DEL 21.05.2014 "... LA MANCATA ESPRESSA INDICAZIONE, NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE ED IN DIFETTO DI ULTERIORI ALTRETTANTO UNIVOCI ELEMENTI IN SENSO CONTRARIO (DEL RESTO RICAVABILI DA IDONEE MENZIONI NEL QUADRO RELATIVO ALLA DESCRIZIONE DELL'OGGETTO O NEL QUADRO "D" DELLA NOTA MECCANIZZATA), DEI DATI CATASTALI PROPRI, ESCLUSIVI ED UNIVOCI DI UNA PERTINENZA, A FRONTE DELLA ESPRESSA INDICAZIONE DI QUELLI DIVERSI E DISTINTI DI ALTRI BENI E SOPRATTUTTO DELLA COSA PRINCIPALE INTEGRA - IN APPLICAZIONE DEL PRINCIPIO INCLUSIO UNIUS EXCLUSIO ALTERIUS - UN SICURO ELEMENTO CONTRARIO ALL'ESTENSIONE DEL PIGNORAMENTO A QUELLA SPECIFICA PERTINENZA, A PRESCINDERE DA OGNI INDAGINE SULLA SUSSISTENZA O MENO DEL VINCOLO PERTINENZIALE ..."

Con riguardo a quanto sopra complessivamente evidenziato relativamente al "giardino", l'Esperto rimette ogni valutazione e determinazione in merito all'ill.mo G.E.

1.4- CONFINI

- a Nord-Ovest : Altra proprietà;
- a Nord-Est : Altre unità immobiliare e vano scala;
- a Sud-Est : Via Bobbio;
- a Sud-Ovest : Vuoto su distacco;
- sopra : Altra unità immobiliare;
- sotto : Altre unità immobiliare;

1.5- DESCRIZIONE DELLA ZONA DI INSERIMENTO

L'unità immobiliare è ubicata nella circoscrizione di Staglieno (Media Val Bisagno). Il contesto è densamente edificato. Il fabbricato dove è inserita l'unità immobiliare è accessibile da Via Bobbio. I collegamenti stradali sono buoni, lo svincolo autostradale di Genova Est si trova a circa 2 chilometri di distanza e la stazione ferroviaria di Genova Brignole a circa 3 chilometri di distanza. In Via Bobbio e nella vicina Via Piacenza, caratterizzate da traffico veicolare medio-alto, sono presenti negozi al dettaglio e attività commerciali. Il centro città è facilmente raggiungibile. Nelle vicinanze, oltre a centri commerciali, si trovano strutture scolastiche e sportive e strutture sanitarie. La zona risulta dotata di buone infrastrutture e servizi pubblici.

1.6- CARATTERISTICHE EDILIZIE DELL'IMMOBILE

1.6.1- CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

POSIZIONALI E STRUTTURALI:

L'edificio è di tipo condominiale a forma regolare e architettonicamente semplice, realizzato con struttura in muratura portante ed elevato su 4 piani oltre al piano terra. Il fabbricato presenta ingresso indipendente da Via Bobbio civ. 64. Le scale interne



sono a rampe parallele, nel vano scala non è presente l'impianto di ascensore condominiale. Il fabbricato, gode di buona accessibilità.

TIPOLOGIA E GRADO FINITURE:

Lo stabile, presenta finiture di tipo correnti, come di seguito indicate:

- **prospetti** di facciata intonacati al civile e tinteggiati.
- **copertura** a falde con manto impermeabile;
- **atrio** pavimentato in mattonelle di graniglia di marmo;
- **scale** con pedate in ardesia e alzate e zoccolino tinteggiato, pianerottoli in mattonelle di graniglia di marmo ringhiera in ferro a disegno semplice con corrimano in ferro;
- **pareti** dell'atrio e del vano scala, tinteggiate al civile, compreso i soffitti;
- **portone** d'ingresso condominiale principale a due battenti in alluminio anodizzato e vetro, con pilastrata in marmo.

1.6.2- CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

TIPOLOGIA E GRADO FINITURE:

- **porta** di ingresso di legno;
- **pavimenti** in piastrelle di ceramica in tutti i vani utili con rivestimento parquet nella camera matrimoniale;
- **pavimento** della cucina e rivestimento in piastrelle di ceramica;
- **pavimento** e rivestimento del locale servizio igienico in piastrelle di ceramica;
- **porte interne** tamburate;
- **infissi esterni** in alluminio e vetro doppio, dotati in parte di persiane in alluminio in parte di scuri in ferro;
- **locale servizio igienico** corredato di sanitari (vaso, lavabo, bidet, piatto doccia) e rubinetteria di tipo ordinario;
- **pareti** intonacate al civile e tinteggiate

ESPOSIZIONE E LUMINOSITÀ:

L'unità immobiliare è collocata al piano primo dell'edificio con esposizione prevalente a sud-est e nord-ovest. L'orientamento, la presenza di fabbricati limitrofi e il livello di piano ne limitano le caratteristiche di luminosità.

ALTRE CARATTERISTICHE POSIZIONALI:

L'unità immobiliare è penalizzata dalle sue caratteristiche posizionali in particolare l'immediata vicinanza con il cavalcavia autostradale.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA:

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, citofonico con apriporta elettrico, gas, idrico-sanitario ed allaccio acque nere alla rete pubblica, impianto di



riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria a gas autonomo, impianto televisivo.

1.7- STATO DI MANUTENZIONE E DI CONSERVAZIONE

Lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo del fabbricato risulta in linea generale **sufficiente** salvo richiedere interventi di manutenzione ai prospetti di facciata interessati da fenomeni di degrado (come da documentazione fotografica – all. 3). Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, alla data del sopralluogo risulta complessivamente **sufficiente** salvo riscontrare fenomeni di umidità in particolare nella camera (parete sud-est/sud-ovest) e nella cucina (parete sud-ovest) che dovranno essere oggetto di interventi di risanamento (all. 3). E' consigliata la sostituzione del generatore per riscaldamento e acs, con caldaia da installare a norma di legge.

* * * * *

2 - STATO DI POSSESSO DEL BENE

2.1- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutato Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

A seguito degli accertamenti effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Genova, non risultano contratti registrati a nome degli esecutati, relativi all'immobile pignorato (all. 21-22-23-24).

2.2- RESIDENZA DEGLI ESECUTATI

A seguito delle indagini effettuate c/o l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, nell'unità immobiliare in esame risulta ufficialmente residente Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX. (all. 18-19). Ai fini del presente procedimento si è provveduto ad accertata la residenza della comproprietaria esecutata Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (all. 18-20).

* * * * *

3 - TITOLARITA' DEL BENE

3.1- TITOLI DI PROVENIENZA

L'appartamento sito in Genova (GE), Via Bobbio, 64/2, oggetto del presente procedimento è pervenuto ai Sigg. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX), il XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, per le rispettive quote di 1/2 ciascuno della proprietà, in forza dei seguenti titoli:

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata . relativa a atto di divisione, a rogito del Not. CATALANO MARIASERENA di Genova (GE) in data **03.02.2009**, Rep.



N. 5219/2244, trascritto a Genova in data **03.03.2009** al R.P. N. 5319 (all. 25)
- **denuncia di successione**, N. 16 Vol 6912 del **05 agosto 1999** c/o l'Ufficio del Registro Successioni di Genova, in morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX in data 17.02.1999, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data **20.01.2005** R.P. N. 1516, contro l'eredità di XXXXXXXXXXXXXXXX a favore dei figli XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX; (vedasi all. 32)
- **denuncia di successione**, N. 5 Vol 5703 del **09 aprile 1992** c/o l'Ufficio del Registro Successioni di Genova, in morte del Sig. XXXXXXXXXXXX in data 13.10.1991, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data **13.12.1995** R.P. N. 19583, contro l'eredità di XXXXXXXXXXXXXXXX a favore del coniuge XXXXXXXXXI XXXXX e dei figli XXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX; (vedasi all. 32)
- **denuncia di successione**, N. 20 Vol 3842 del **20.04.1978** c/o l'Ufficio del Registro Successioni di Genova, per la quota di 1/1 della proprietà, in morte della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX in data XXXXXXXX, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data **17.11.1979** R.P. N. 18468, contro l'eredità di XXXXXXXXXXXXXXXX a favore dei nipoti, nominati eredi universali in parti uguali, XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX; avendo disposto la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX delle proprie sostanze con testamento olografo, pubblicato con verbale a rogito del Not. ONETO ANGELO di Genova (GE) in data **06.02.1978**, Rep. N. 13828/9521 registrato a Genova il 14.02.1978 al n. 2323 trascritto a Genova in data **25.02.1978** al R.P. N. 3697 (vedasi all. 32)
A tale atto si fa riferimento per le provenienze anteriori.

Si evidenzia che NON risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. (in favore dei debitori e dei danti causa)

3.2.- REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Il Sig. XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il 15.07.1956, risulta di stato civile libero in quanto celibe. La Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXX (XX) il 24.02.1966, risulta di stato civile libero in quanto nubile.

* * * * *

4 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1-VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1.1-DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(secondo la documentazione ipocatastale prodotta dal precedente alla data del 08.10.2015)



nessuna.

4.1.2-CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVV. DI ASSEGNAZIONE CASA
CONIUGALE

nessuna.

4.1.3- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

nessuno.

4.2- VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA
PROCEDURA

L'Esperto espone di seguito l'elenco delle formalità come risultanti dal certificato ipotecario speciale rilasciato dall'Ufficio Provinciale di Genova – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, agli atti della procedura, aggiornato alla data del 08.10.2015 (all. 32), a carico degli esecutati Sig. **XXXXXX** nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXX **SXXXXX** nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

4.2.1- NOTE DI ISCRIZIONE

nessuna

4.2.2- NOTE DI TRASCRIZIONE

a- nota di trascrizione Reg. Part. 17660 del 17.09.2015

- relativa all'ATTO GIUDIZIARIO circa il VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Rep. N. 8195/2015 del 27.08.2015 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova per un credito di Euro 1.587,92 oltre interessi e spese successive, fino all'importo di Euro 4.000,00.
- a favore CONDOMINIO VIA BOBBIO 64 C.F. 94071070109
- contro i Sigg. **XXXXXXXXXXXXXX**, nato a XXXXX (XX), il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e **VIANO SABRINA**, nata a Genova (GE) il XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
- concernente, le rispettive quote di 1/2 della proprietà dell'immobile in esame

4.3- ISPEZIONE IPOTECARIA INTEGRATIVA

In data 19.01.2016 il CTU, eseguiva ispezione cartacea presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova (Conservatoria dei Registri Immobiliari) per acquisire informazioni utili alla stesura della presente relazione.

* * * * *



5 - PESI E ONERI CONDOMINIALI

5.1- ONERI CONDOMINIALI

L'ART. 63 DELLE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL CODICE CIVILE, MODIFICATO DALLA L. 220/2012 (RIFORMA DEL CONDOMINIO) RECITA : "... GI SUBENTRA NEI DIRITTI DI UN CONDOMINO È OBBLIGATO, SOLIDALMENTE CON QUESTO, AL PAGAMENTO DEI CONTRIBUTI RELATIVI ALL'ANNO IN CORSO ED A QUELLO PRECEDENTE ..."

L'Amministratore condominiale PONASSI Andrea, legale rappresentante dello Studio Professionale Immobiliare Snc, in risposta alla richiesta inoltrata dal C.T.U. in data 25.11.2015 (vedasi all. 26), in data 26.11.2015, ha trasmesso risposta a mezzo PEC dello Studio (vedasi all. 27), inerente la situazione debitoria relativa alle spese condominiali riguardanti l'immobile in esame e ha fornito copia di documentazione contabile di cui agli allegati 28-29. A seguito di richiesta di chiarimenti del C.T.U. del 28.11.2015 (vedasi all. 30), l'amministratore rispondeva allo scrivente a mezzo PEC dello Studio (vedasi all. 31) in data 30.11.2015

Dalla risposte rilasciata dallo Studio dell'Amministratore, in data 26.11.2015 e 30.11.2015 sono state rilevate le informazioni sottoriportate:

"L'anno amministrativo chiude al 30 giugno. Le tabelle millesimali in uso sono quelle riportate sempre nei riparti consuntivi allegati.

Le spese annuali ordinarie consuete sono quelle riportate sempre nei riparti consuntivi alla colonna "totale spese" ad eccezione delle spese personali ove sono state inserite a carico dell'unità immobiliare in questione onorari relativi alla procedura di morosità. Analogamente, anticipiamo che nel rendiconto spese di prossima chiusura (al 30 giugno p.v.) verranno inseriti nelle spese personali a carico dell'unità immobiliare la somma complessiva di euro 1.357,08 ad oggi sostenuta (salvo ulteriori che sosterremo nel prossimo periodo) per la citata procedura di morosità in corso.

Si deduce che le spese annuali fisse di amministrazione ordinaria (escludendo pertanto quelle riguardanti la procedura) risultano di circa euro 450,00 annue.

Non risultano ad oggi spese straordinarie in corso e insolute, così come già deliberate, ma non ancora scadute

"Le spese ordinarie 2013/14 sono state di complessivi euro 706,57, comprensive di euro 283,57 (imputate nelle spese personali) quali oneri riguardanti procedura di recupero credito.

Le spese ordinarie 2014/15 sono state di complessivi euro 531,64, comprensive di euro 82,80 (imputate nelle spese personali) quali oneri riguardanti la morosità e la



procedura di recupero credito.

Le spese ordinarie preventive della gestione in corso 2015/16 sono di euro 491,93"

Per l'esame dettagliato si rinvia alla documentazione allegata e all'amministratore protempore per l'aggiornamento della situazione contabile al momento del trasferimento dell'immobile.

5.2- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'Amministrazione alla richiesta inoltrata dal C.T.U. in data 25.11.2015 (vedasi all. 26), ha fornito allo scrivente la documentazione inerente il regolamento di condominio (all. 29) allegata alla PEC del 26.11.2015.

* * * * *

6 - INDAGINE URBANISTICA E VINCOLI

6.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO

In base al Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Genova vigente, approvato con D.C.C n° 42/2015 del 30.07.2015, e successiva determinazione D.D. N° 2015/118.0.0./18, in vigore dal 3.12.2015, l'unità immobiliare in esame risulta inserita alla Tavola n° 28 AMBITI DEL TERRITORIO URBANO, nella ZONA AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale (all. 10) regolato dalle Norme di Conformità (all. 11) . INFRASTRUTTURE – Nodi infrastrutturali - 15 (all. 10 - 11)

6.2- VINCOLI URBANISTICI E AMBIENTALI

L'edificio non è gravato dal vincolo di tutela del patrimonio storico architettonico previsto dal D.Lgs n° 42 / 2004 - Parte II - (Beni culturali) e s.m.i.

L'immobile in esame non risulta sottoposto a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs n° 42 / 2004 Parte III - (Beni paesaggistici) - e s.m.i.

L'area in cui insiste l'immobile ricade nel Piano di Bacino – Torrente Bisagno per la tutela dal rischio idrogeologico.

L'immobile ricade in zona simica 4.

* * * * *

7 - REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

7.1- INDAGINI REGOLARITÀ'EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti presso lo **Sportello Unico dell'edilizia - Ufficio Visura Progetti** del Comune di Genova in data 10.12.2015 (all. 12), il CTU con l'assistenza del funzionario preposto provvedeva ad accertare l'esistenza di progetti e provvedimenti amministrativi depositati inerenti l'immobile esecutato e il fabbricato



condominiale.

E' stato richiesto l'accertamento di esistenza del progetto originario presso l'**Archivio Storico** del Comune di Genova (all. 14).

7.1.1- TITOLI ABILITATIVI EDILIZI RELATIVI AL FABBRICATO

Dagli accertamenti effettuati presso lo **Sportello Unico dell'edilizia - Ufficio Visura Progetti** e presso l'**Archivio Storico** del Comune di Genova relativamente al fabbricato non risulta depositati agli atti il progetto originario relativo alla costruzione dell'edificio. (all. 15)

LA REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO, IN CONSIDERAZIONE DELLA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA, RISULTA DI REMOTA COSTRUZIONE, COMUNQUE IN EPOCA ANTECEDENTE L'ANNO 1934.

7.1.2- TITOLI ABILITATIVI E PRATICHE EDILIZIE RELATIVI L'UNITA' IMMOBILIARE

NON risultano depositate agli atti pratiche edilizie riferite all'unità immobiliare interno n. 2.

7.1.3- CONDONI EDILIZI RELATIVI ALL'UNITA' IMMOBILIARE

Dagli accertamenti effettuati c/o lo **Sportello Unico dell'edilizia - Ufficio Condono Edilizio** del Comune di Genova in data 10.12.2015, per verificare esistenza di provvedimenti di sanatoria straordinaria non risultano presentate istanze di concessioni in sanatoria ex legge 47/85, 724/94, 326/03 riguardanti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (all. 13).

7.1.4- CERTIFICATO ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

L'**Ufficio Agibilità** del Comune di Genova non ha riscontrato la presenza di Certificato di Abitabilità/Agibilità relativo all'immobile. (all. 17)

Il fabbricato risulta realizzato in data antecedente l'anno 1934.

7.2- INDAGINI REGOLARITÀ' CATASTALE

E' stata acquisita la documentazione catastale agli atti c/o l'Agenzia del Territorio e la planimetria catastale aggiornata (all. 6).

7.3- ACCERTAMENTO STATO DI FATTO

La situazione dello stato di fatto è rappresentata nella planimetria in scala 1:100, redatta a seguito del rilievo metrico con strumentazione laser (all. 4), nonché illustrata nella documentazione fotografica (all. 3), ai quali si rinvia per maggiori e più precisi dettagli.

Sulla base del rilievo plano-altimetrico in sito, lo scrivente ha accertato che lo stato attuale dei luoghi **NON** corrisponde alla **planimetria** in atti presso il **Catasto Fabbricati** (all. 6). Dal raffronto effettuato tra la planimetria catastale e l'attuale stato



di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità

- diversa distribuzione degli spazi interni (in particolare realizzazione bagno - compresa la modifica della quota del pavimento - nella ex-cucina, spostamento cucina, realizzazione apertura nel muro portante della camera e chiusura porta, suddivisione ingresso con realizzazione cameretta, ecc...);
- difformità della facciata ed esterne (in particolare trasformazione di finestra in porta-finestra nell'attuale cucina, trasformazione portafinestra in finestra nell'attuale bagno e quant'altro meglio evidenziato dal raffronto tra il rilievo (all. 4), la documentazione fotografica (all. 3) e la planimetria in atti (all. 6);

Il rilievo particolareggiato è finalizzato esclusivamente alla restituzione grafica per il raffronto con gli elaborati grafici e ai fini della valutazione nell'ambito della presente relazione.

7.4- GIUDIZIO GRADO DI CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Si precisa che la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile in esame è stata valutata sulla base dello stato di fatto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 27.12.1950, in assenza del progetto originario di costruzione.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate è correlata all'epoca di realizzazione delle modifiche apportate. In assenza di informazioni certe circa il suddetto presupposto temporale non risulta oggettivamente possibile stabilire l'esatto inquadramento urbanistico-edilizio delle difformità.

Sotto il profilo urbanistico, a fronte delle difformità riscontrate, a seconda degli esiti degli approfondimenti del caso, le stesse potrebbero essere sanabili o necessitare la rimessa in pristino delle opere non regolarizzabili, salvo diverso inquadramento della fattispecie da parte del responsabile del procedimento.

Per le difformità, eventualmente sanabili e inquadabili ai sensi dell'**art. 43 della L.R. 16/2008 e s.m.i.**, salvo diverso inquadramento del responsabile del procedimento, la regolarizzazione nel caso di specie, comporta, il pagamento della sanzione, comunque in misura "non inferiore" a **€ 1.033,00**, o in misura superiore stabilita dal responsabile del procedimento ai sensi della normativa, oltre alle spese per tariffa istruttoria e l'onorario del professionista incaricato, pari a circa **€ 1.500,00** esclusi contributo integrativo ed IVA.

Le difformità eventualmente riconducibili a data anteriore al 1° settembre 1967 potrebbero, diversamente, rientrare nel campo di applicazione dell'**art. 48 della L. R. 16/2008 e s.m.i.**

Poichè alcune difformità riscontrate, hanno valenza strutturale, e non risulta nota



l'epoca di realizzazione degli interventi, è opportuno valutare la sicurezza sotto il profilo tecnico-strutturale delle opere incidenti. Pertanto sarà onere dell'interessato fare effettuare tutte le verifiche necessarie e/o normativamente previste, da un ingegnere strutturista e all'esito provvedere a quanto eventualmente necessario. E' evidente che l'esito delle verifiche, il positivo accoglimento o eventuale rigetto delle istanze di sanatoria e relativi provvedimenti discrezionali degli enti preposti possono avere incidenza economica significativa sul valore dell'immobile.

Alla luce di ciò, nel quadro delle limitazioni rappresentate, constatata la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, quanto indicato è da intendersi formulato in termini orientativi e può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni. Infatti l'espressione circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, costi, ecc..., compete agli uffici deputati e all'esito dell'istruttoria conseguente, pertanto, sarà onere del potenziale aggiudicatario espletare gli approfondimenti necessari, acquisire ogni opportuna informazione ed effettuare le appropriate valutazioni in merito, di concerto con gli uffici competenti.

7.5- GIUDIZIO GRADO DI CONFORMITA' CATASTALE

Risultando la planimetria catastale non conforme allo stato di fatto e' necessario presentare Denuncia di Variazione (DOCFA) al Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Genova - Comune di Genova per l'aggiornamento.

I costi della procedura di aggiornamento catastale inerente le difformità interne e prospettiche dell'appartamento pignorato comportano il pagamento dei tributi catastali oltre all'onorario del professionista incaricato, (si stima un costo complessivo pari a € 500,00 oltre a contributo integrativo ed IVA).

* * * * *

8 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

8.1- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente in qualità di Certificatore energetico abilitato dalla Regione Liguria, iscritto nell'Elenco regionale Certificatori al n° 4541, ha provveduto a redarre l'attestato di certificazione energetica inerente l'immobile in esame ai sensi del Regolamento Regionale n° 6 del 13 novembre 2012 (attuativo dell'art. 29 - L.R. N° 22 del 29.05.2007 modificata dalla L.R. 3 N° 23 del 30.07.2012) e s.m.i.

L'immobile risulta classificato in **classe G** con **Epgl 235,57 Kwh/m² anno**. (all. 33)

* * * * *



9 - CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

9.1- CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il **criterio di stima** adottato per l'unità immobiliare in esame è il **valore di mercato**.
Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Fonte: Standard Europei per la Valutazione settima edizione (2012) -- The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) -- a cura Geo.Val.Esperti)

9.2- PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Il **procedimento di stima** adottato è quello del metodo del confronto di mercato cosiddetto "Sales comparison approach".

9.3- PARAMETRO TECNICO DI CONSISTENZA

Il **parametro tecnico di consistenza** adottato è la "Superficie Commerciale".
La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro "rapporti mercantili" noti nella pratica degli affari immobiliari.
I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.
La superficie principale è relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Le superfici secondarie concernenti: le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, delle terrazze, ecc., le superfici collegate relative alla superficie delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc..
(Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard, Terza Edizione, edito da Tecnoborsa S.c.p.a. di Roma)

9.4- CRITERIO DI MISURAZIONE

Il **criterio di misurazione** adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**.
Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include:
- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti



e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; e non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

(Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard, Terza Edizione, edito da Tecnoborsa S.c.p.a. di Roma).

* * * * *

10 - IL MERCATO IMMOBILIARE

Il comparto immobiliare da tempo caratterizzato da un ciclo recessivo con progressiva decrescita del mercato degli immobili sia in termini di volumi che di valori, collegata alla crisi macroeconomica, ha visto di recente un'inversione di tendenza dei volumi delle transazioni, favorito dalla ripresa dell'erogazione dei mutui da parte delle banche e dal ribasso dei prezzi. L'aumento delle compravendite, non è stato accompagnato da un'analoga crescita dei prezzi di vendita.

Con riferimento al mercato locale dell'immobile oggetto di valutazione, lo scenario di riferimento soprariportato, risulta sostanzialmente confermato.

* * * * *

11 - VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

A fronte delle indagini di mercato effettuate relativamente a immobili, appartenenti allo stesso segmento mercantile e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe all'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, il sottoscritto ha dedotto mediante processi di confronto, tenuto conto delle caratteristiche immobiliari (stato di manutenzione, ecc...) il **PARAMETRO DI VALUTAZIONE UNITARIO DI MERCATO** per la stima del valore dell'unità immobiliare in esame.

La formula su cui si basa la valutazione è la seguente:

VALORE DI MERCATO = [superficie commerciale x parametro di valutazione unitario]

Per determinare il PREZZO BASE D'ASTA lo scrivente propone l'applicazione di un coefficiente di riduzione del 25% al VALORE DI MERCATO del bene oggetto di stima, in



ragione dei seguenti motivi:

- La forma di mercato che caratterizza la vendita immobiliare all'asta giudiziaria è soggetta a norme vincolanti, tempi di commercializzazione, modalità di promozione commerciale, che non corrispondono al regime di libera concorrenza che si verifica nella compravendita tra venditore ed acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato.
- Il prezzo ottenibile nella circostanza di vendita forzata a cui è sottoposto il bene pignorato non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo è atteso essere minore del prezzo di mercato.
- Nella vendita all'incanto maggiore è il numero di soggetti in concorrenza che partecipano all'asta, più elevate sono le probabilità che nel corso della gara si verifichino incrementi di valori del prezzo base d'asta rendendolo in linea con il valore di mercato. Per ottenere questo risultato, è opportuno che il prezzo base del bene, susciti nei possibili acquirenti un adeguato interessamento attraverso un congruo "incentivo d'asta".

Il coefficiente riduttivo di cui sopra include la decurtazione dell'ammontare dei costi orientativi ipotizzati, con riferimento a quanto relazionato, necessari per il conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia (par. 7.4.) e catastale (par. 7.5) e per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

* * * * *

11.1- LOTTO UNICO:

Abitazione: immobile in Genova (GE), Via Bobbio Civ. N. 64, Int. 2

11.1.1- CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Abitazione = Mq 67,21 x 1.00 = Mq 67,21

Sup. commerciale complessiva = **Mq 67,21**

11.1.2- PARAMETRO DI VALUTAZIONE UNITARIO

Il sottoscritto valutatore assume pari a **€/mq 840.00** il parametro di valutazione unitario relativo all'immobile ad uso abitativo nella situazione economico-estimativa del bene e del mercato immobiliare esistente alla data del sopralluogo, per la determinazione del più probabile valore di mercato.

11.1.3- VALORE DI MERCATO

mq 67,21 x €/mq. 880,00) = **€ 59.144,80**

ARROTONDATO A **€ 59.100,00**

(EURO CINQUANTANOVEMILA/100)



11.1.4- PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta proposto, viene determinato per le ragioni sopraesposte, applicando un coefficiente di riduzione del 25% al valore di mercato dell'appartamento.

PREZZO BASE D'ASTA = € (59.100,00 x 0,75) = € 44.325,00

ARROTONDATO A € **44.300,00**

(EURO QUARANTAQUATTROMILA/300)

11.1.5- FONTI INFORMATIVE PRINCIPALI

Il sottoscritto valutatore si è avvalso delle seguenti principali fonti informative:

- quotazioni immobiliari

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate
- Portali immobiliari
- FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Agenzie immobiliari

- mercato immobiliare (rapporti, studi, pubblicazioni)

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate
- Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa
- E-valuations - Istituto di estimo e valutazioni
- Nomisma (Società di studi economici)
- Cresme (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio)

- standard di valutazione e criteri di misurazione

- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, terza edizione, promossa da Tecnoborsa S.c.p.a. di Roma
- Standard Europei per la Valutazione 2012, settima edizione – TEGoVA – a cura Geo.Val.Esperti
- International Valuation Standards, ottava edizione – a cura Geo.Val.Esperti e Consiglio Nazionale Geometri e Geometri laureati



- Manuale del Consiglio Nazionale Geometri - Linee Guida per la Misurazione degli immobili
- Manuale della Banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

- bibliografia essenziale

- Stima immobiliare Fondamenti e casi professionali – Maggioli Editore- Massimo Moncelli, prima edizione 2014
- Valutazione immobiliare standard – Stimatrix ® - Marco Simonotti, terza edizione 2013
- Manuale operativo degli standard di stima immobiliare – Wolters Kluwer Italia – Graziano Castello, edizione 2013
- Manuale di estimo immobiliare - Wolters Kluwer Italia – Oscar Mella, Matteo Negri, Giuliano Vacchi, edizione 2013
- Stima dei beni residenziali – Grafil – Graziano Castello, edizione 2012
- Metodi di stima immobiliare – Dario Flaccovio Editore – Marco Simonotti, edizione 2011
- Investimenti immobiliari – Edizioni FAG – Marco Zanazzi, edizione 2008
- Manuale delle stime immobiliari – GEO.VAL, Associazione Geometri Valutatori Esperti - Marco Simonotti, edizione 2005
- Stima e rating immobiliare – EPC – Flavio Paglia, edizione 2005
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, terza edizione promossa da Tecnoborsa S.c.p.a. di Roma

* * * * *

12 - DIVISIBILITA' IN LOTTI

12.1- DIVISIBILITA'

A fronte delle caratteristiche riscontrate nel bene oggetto di pignoramento lo scrivente ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile.

* * * * *



13 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1- ELEMENTI GENERALI DEL PROCEDIMENTO

- **nomina** in data 30.10.2015, esperto nella procedura in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Rosario AMMENDOLIA;
- **giuramento** in sede dell'udienza del 10.11.2015;

13.2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- fissazione del **sopralluogo** presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in data 03.12.2015, successivo a comunicazione del 13.11.2015 (senza esito), inviata dal CTU agli esecutati mediante lettera raccomandate A/R e posta prioritaria e al legale del creditore procedente a mezzo PEC e successive comunicazioni del 23.11.2015 inviata dal CTU agli esecutati mediante lettera raccomandate A/R e posta prioritaria e al legale del creditore procedente a mezzo PEC, e del 25.11.2015 inviata dal CTU all'esecutata mediante lettera raccomandate A/R 1 e al legale del creditore procedente ; (all. 1);
- **1° sopralluogo** presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in data 02.12.2015, alla presenza dell'esecutato Sig. XXXXXXXXX come da verbale di accesso all'immobile (all. 2). Il CTU a seguito di richiesta telefonica dell'esecutato anticipava il sopralluogo al giorno 02.12.2105, rispetto al giorno fissato del 03.12.2105;

13.3- ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI

- accesso telematico presso **l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio** del Comune Genova in data 14.11.2015 per la visura storica per immobile aggiornata al Catasto Fabbricati (all. 5) e per l'acquisizione della planimetria catastale (all. 6);
- accesso presso gli uffici **l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio** del Comune Genova in data 15.01.2016 per l'acquisizione dell'estratto di mappa (all. 7) e per le visure storiche per immobile al Catasto Terreni (all. 8-9);
- accertamenti presso lo **Sportello Unico dell'edilizia - Ufficio Visura Progetti** del Comune di Genova in data 10.12.2015, per ricerca e dei provvedimenti autorizzativi e relativi elaborati grafici di progetto depositati, inerenti il fabbricato e l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (all. 12);
- accertamenti presso lo **Sportello Unico dell'edilizia - Ufficio Condono Edilizio** del Comune di Genova in data 10.12.2015, per verifica esistenza di provvedimenti di sanatoria straordinaria (all. 13);
- accertamenti presso **l'Archivio Storico** del Comune di Genova in data 25.11.2015, per ricerca e del progetto, inerenti il fabbricato compendiate l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (all. 14-15);



- accertamento presso l'**Ufficio Agibilità** del Comune di Genova, per verifica esistenza del Decreto di Abitabilità/Agibilità in data 10.12.2015 e relativa acquisizione della dichiarazione del 11.12.2015 (all. 16-17);
- consultazione del **Servizio Informativo online** del Comune di Genova, per visura cartografia tecnica e acquisizione dell'estratto del PUC vigente e stralcio delle Norme di conformità (all. 10-11) ;
- accertamenti e consultazione telematica del **Servizio Informativo online – Liguria Vincoli** della Regione Liguria per verificare l'esistenza di vincoli ai sensi D.lgs n° 42 / 2004;
- accertamenti presso l'**Ufficio Anagrafe** e presso l'**Ufficio di Stato Civile** del Comune di Genova in data 25.11.2015, per verificare lo stato di occupazione dell' immobile in esame e accertare la residenza degli esecutati e lo stato civile (all. 18-19-20);
- accertamenti presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Genova 1 e Ufficio Territoriale di Genova 2**, in data 01.12.2015, per verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati a nome degli esecutati, a carico dell'immobile pignorato (all. 21-22-23-24);
- acquisizione atto di provenienza presso lo **Studio Notarile** della **Dr. MARIASERENA CATALANO** in data 10.12.2015 (all. 25);
- ispezione cartacea presso l'**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare** (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 19.01.2016 per acquisire informazioni utili alla stesura della presente relazione.

13.4 - ACCERTAMENTI PRESSO UFFICI PRIVATI

- acquisizione della documentazione condominiale e risposta fornita a mezzo PEC dall'**Amministrazione Condominiale** in data 26.11.2015 (all. 27-28-29) di cui alla richiesta del CTU del 25.11.2015 (all. 26) e acquisizione della risposta integrativa rilasciate dall'Amministrazione in data 30.11.2015 (all. 31) di cui alla richiesta di chiarimenti del CTU del 28.11.2015 (all. 30).

13.5 - COMUNICAZIONI DEL C.T.U.

- comunicazione inizio operazioni peritali del 13.11.2015 del CTU, inviata agli esecutati a mezzo lettera raccomandate A/R e posta prioritaria (senza esito), al legale del creditore precedente a mezzo PEC riguardante il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento; (all. 1)



- comunicazione sopralluogo del 23.11.2015 del CTU, inviata agli esecutati a mezzo lettera raccomandate A/R e posta prioritaria e al legale del creditore procedente a mezzo PEC; (all. 1)
- comunicazione sopralluogo del 25.11.2015 del CTU, inviata all'esecutata a mezzo lettera raccomandate A/R 1 e al legale del creditore procedente. (all. 1)

* * * * *

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto l'incarico ricevuto, nel rispetto delle norme del codice di procedura civile, resto a disposizione per eventuali chiarimenti, ringraziando per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, composta di n° 27 pagine e di n° 34 allegati.

* * * * *

Con osservanza.

Serravalle Scrivia, lì 25 Gennaio 2016

L'Esperto

Geom. Roberto ZURLO



ALLEGATI:

COMUNICAZIONI

- 1- Comunicazioni del CTU;

VERBALE

- 2- Verbale di accesso all'immobile;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 3- Documentazione fotografica del 02.12.2015

RILIEVO IMMOBILE

- 4- Rilievo immobile in scala 1:100 del 02.12.2015

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- 5- Visura storica Catasto Fabbricati per immobile;
6- Planimetria catastale;
7- Estratto di mappa;
8- Visura storica Catasto Terreni per immobile (p.lla 319);
9- Visura storica Catasto Terreni per immobile (p.lla 317);

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- 10-Stralcio Cartografico PUC;
11- Estratto Norme di conformità;

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

- 12- Diritti di ricerca Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova;
13- Istanza c/o Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova e Diritti di ricerca;
14- Istanza visura progetto c/o Archivio Storico del Comune di Genova;
15- Dichiarazione rilasciata dall'Archivio Storico;
16- Istanza c/o Ufficio Agibilità del Comune di Genova;
17-Dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Agibilità;

DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA

- 18- Istanze c/o l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova;
19- Certificato contestuale stato di famiglia e residenza, stato libero dell'esecutato;
20- Certificato contestuale stato di famiglia e residenza, stato libero dell'esecutata;

DOCUMENTAZIONE STATO DI OCCUPAZIONE

- 21- Istanza presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Genova 1;
22- Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Genova 1;
23- Istanza presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Genova 2;



24- Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Genova 2;

DOCUMENTAZIONE TITOLI DI PROVENIENZA-----

25- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata (relativa a atto di divisione) del 03.02.2009, Rep. 5219, notaio CATALANO MARIASERENA – Genova (GE)

DOCUMENTAZIONE ONERI DI NATURA CONDOMINIALE-----

26- Richiesta informazioni del 25.11.2015 c/o Amministratore condominiale;

27- Risposta rilasciata dall'Amministrazione condominiale in data 26.11.2015;

28- Rendiconto Esercizio 2014/2015 – Rendiconto Esercizio 2013/2014;

29- Regolamento condominiale;

30- Richiesta chiarimenti del 28.11.2015 c/o Amministratore condominiale;

31- Risposta integrativa rilasciata dall'Amministrazione condominiale in data 30.11.2015;

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA-----

32- Certificazione ipocatastale agli atti della procedura;

DOCUMENTAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA-----

33- Attestato di Prestazione Energetica

DOCUMENTAZIONE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI)-----

34- Quotazione OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – anno 2015
– semestre 1;



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

Il sottoscritto Geom. Roberto Zurlo, in qualità di Esperto nominato dal G.E. Dott. Rosario AMMENDOLIA nel procedimento R.G.E. 722/2015, promosso dal **CONDominio VIA BOBBIO 64** contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, attesta di aver inviato copia della presente relazione a mezzo di posta elettronica certificata (PEC), al creditore procedente e di posta ordinaria ai debitori, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato

Serravalle Scrivia li, 25.01.2016

L'Esperto

Geom. Roberto ZURLO

