

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

(R.E. 365-2016)

Giudice dell'Esecuzione dott. Bianchi

Procedente

Banca Passadore & C. s.p.a.

avv. Piero Negro

Intervenuti

Condominio di Genova via Val Trebbia 82-84-86-88

avv. Sara Palazzo

Condominio di Genova corso De Stefanis 6

avv. Lorenzo Barabino

Debitori eseguiti

RELAZIONE DELL'ESPERTO

PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Luigi Mangione, co.fi. n. MNG LGU 55B16 B429D, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 888 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, veniva nominato Esperto del Giudice nel procedimento di cui in epigrafe in data 02.01.2017 e prestava quindi il rituale giuramento di rito in data 20.01.2017.

Compito dello scrivente è la stima di beni pignorati, consistenti nella piena proprietà dei seguenti beni, i quali, per loro natura e consistenza, verranno considerati come lotti distinti:

- unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Genova, via Fereggiano 87 interno 38 scala A (Lotto n.ro "1");
- unità immobiliare a destinazione negozio o bottega sita in Genova, via Fereggiano 143G numero rosso (Lotto n.ro "2").

Reperita la documentazione necessaria per la stesura della relazione di stima, la data di sopralluogo veniva fissata per il giorno 21.03.2017, alle ore 9,30.



Parte eseguita avvertiva però telefonicamente lo scrivente della sua impossibilità a consentire l'accesso in tale data.

Il sopralluogo veniva quindi eseguito in data 27.03.2017, ore 10,30, come concordato con parte eseguita.

Accompagnava lo scrivente la geom. Marina Zanardi, iscritta all'Albo dei Certificatori della Regione Liguria, per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Per brevità non si procede a trascrivere integralmente il quesito posto allo scrivente, riportato sul verbale di giuramento dell'esperto, in quanto già agli atti.

Per una più dettagliata relazione di quanto avvenuto in sede di sopralluogo si rimanda al verbale redatto, che si allega alla presente sub "A".

Le operazioni peritali sono, inoltre, consistite in accessi presso il Comune di Genova, l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare.

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La stima redatta si compone dei seguenti capitoli e paragrafi:

La stima redatta si compone dei seguenti capitoli e paragrafi:

LOTTO 1

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1) Identificazione catastale dell'immobile pag. 4

1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile pag. 4

1.3) Ubicazione e caratteristiche del fabbricato nel quale insiste
l'unità immobiliare oggetto di stima pag. 5

1.4) Ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima pag. 6

1.5) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio pag. 7

2) REGIME LOCATIVO pag. 10

3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE pag. 11

4) REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 365-2016)
Creditore procedente Banca Passadore & C. s.p.a.

Decreto di esecuzione n. _____

2



4.1) Data di costruzione dell'immobile, varianti ed estremi licenze e/o concessioni edilizie	pag. 11
4.2) Decreto di abitabilità o agibilità	pag. 11
4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene	pag. 12
4.4) Strumenti urbanistici vigenti	pag. 13
5) REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO	pag. 13
6) SPESE CONDOMINIALI	pag. 13
7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA	pag. 15
8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 16
<u>LOTTO 2</u>	
1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
1.1) Identificazione catastale dell'immobile	pag. 17
1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile	pag. 18
1.3) Ubicazione e caratteristiche del fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima	pag. 18
1.4) Ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima	pag. 19
1.5) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio	pag. 20
2) REGIME LOCATIVO	pag. 23
3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE	pag. 23
4) REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'	
4.1) Data di costruzione dell'immobile, varianti ed estremi licenze e/o concessioni edilizie	pag. 23
4.2) Decreto di abitabilità o agibilità	pag. 24
4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene	pag. 24
4.4) Strumenti urbanistici vigenti	pag. 25
5) REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO	pag. 25
6) SPESE CONDOMINIALI	pag. 25
7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA	pag. 27
8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 27



LOTTO "1"**1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE****1.1) Identificazione catastale dell'immobile**

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Fereggiano civico 87 interno 38 scala A, censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana GED, foglio 38, particella 536 sub 52, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 94 (mq. 92 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 852,15 (vedi allegati "1.B", certificato catastale, e "1.C", planimetria catastale).

La stessa risulta intestata a

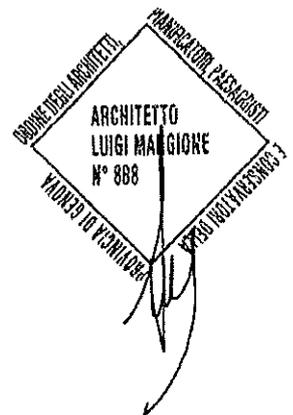
.....
.....

E' compresa nella proprietà la quota parte dell'unità immobiliare condominiale (ex portineria) contraddistinta dai seguenti identificativi catastali: Sezione Urbana GED, foglio 38, particella 536 sub 14, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 3, rendita catastale Euro 356,36; attualmente non locata.

1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile

Il bene risulta pervenuto nella disponibilità degli attuali proprietari, come sopra individuati, in forza di compravendita a rogito notaio Giulio Grilli di Genova del 30.04.1999, rep. n.ro 13270 (trascrizione in data 04.05.1999, reg. gen. 12008 reg. part. 8237), dai precedenti proprietari o usufruttuari:

- nato a Genova in data 03.04.1931, co.fi. usufruttuario per la quota parte di 2/8);
- nata a Genova in data 08.03.1967, co.fi. da proprietà per la quota parte di 1/8);
- va in data 24.01.1969, co.fi. da proprietà per la quota parte di 1/8);



- Alberto, nato a Genova in data 29.11.1945, co.fi. (proprietà per la quota parte di 1/4);
- [redacted], nata a Genova in data 04.08.1937, co.fi. (proprietà per la quota parte di 1/4);
- [redacted] (proprietà per la quota parte di 1/4).

Altri trasferimenti oltre in ventennio.

1.3) Ubicazione e caratteristiche del fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di stima insiste all'interno di un edificio a destinazione residenziale di dodici piani complessivi, sito nel centro urbano di Genova, Municipio III Bassa Val Bisagno.

Lo stesso risulta edificato negli anni '50 del secolo scorso e viene individuato, con cerchiatura in rosso, sull'estratto di ripresa aerea allegata alla presente sub "1.E".

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio con copertura piana; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è raggiungibile con autovetture; la dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta complessivamente modesta, in particolare modo nelle ore serali e notturne.

La zona è naturalmente densamente abitata e sono presenti nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità.

La zona è servita dalle linee di trasporto urbano n.ri 82 e 381, che effettuano fermate di interscambio con le linee principali dirette verso il centro; la cadenza delle corse è relativamente frequente.

Per quanto riguarda le finiture delle parti comuni del caseggiato:

- Il portone di accesso è in metallo con parti vetrate;



- l'atrio di ingresso presenta pavimentazione in pietra a pezzature irregolari e lambrino in marmo travertino;
- le pedate delle scale di distribuzione dei vari livelli sono in marmo, con alzate e zoccolino in ardesia;
- I portoncini di accesso alle unità immobiliari, sempre in legno, presentano cornici in legno.

Le condizioni di mantenimento del fabbricato nelle sue parti comuni esterne devono definirsi mediocri; si notano, in particolare, in corrispondenza dei poggiali, cadute di intonaco dai cielini con scopertura dell'orditura metallica della struttura in cemento armato, e condizioni di degrado degli intonaci per l'azione degli agenti atmosferici.

Per quanto riguarda le condizioni delle parti comuni interne, queste possono invece definirsi complessivamente discrete.

Si rimanda in ogni caso alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "1.D".

1.4) Ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

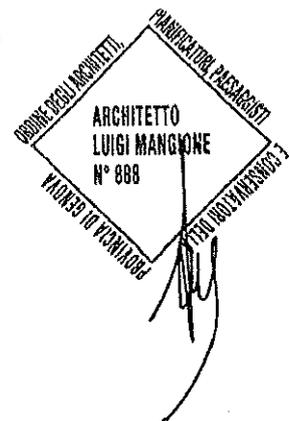
L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano decimo del caseggiato nel quale insiste ed è composta da soggiorno con angolo cottura, che funge anche da ingresso, disimpegno di distribuzione, tre camere, bagno e ripostiglio.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: interno 39, vano scale, interno 37, distacco condominiale verso fabbricato limitrofo, distacco condominiale verso via Fereggiano, sopra interno 41, sotto interno 35.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi ottimo, per l'esecuzione di lavori di ammodernamento conclusi, secondo le dichiarazioni della proprietà, nell'anno 1999.

Circa le finiture:

Pareti e soffitti



Nelle camere e negli ambienti di distribuzione pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

In corrispondenza dell'angolo cottura e nel bagno, le pareti sono rivestite fino ad altezza regolamentare con piastrelle; per la restante parte, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Pavimentazioni

Ad eccezione del solo servizio igienico, dove sono state posta in opera piastrelle ceramiche, i pavimenti sono in ceramica con zocchetto battiscopa in analogia.

Serramenti

Il portoncino di accesso, contornato da cornice in legno, è anch'esso in legno con blindatura.

I serramenti esterni sono in legno (faccia interna) ed alluminio (faccia esterna) con vetrocamera, protetti da tapparelle in plastica.

I serramenti interni sono in legno.

Impianti

L'immobile è dotato di Impianti citofonico, elettrico (presumibilmente da considerarsi a norma, ma per il quale non è stata prodotta alcuna certificazione), fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento è centralizzato mentre quello di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, entrambi alimentati a gas metano.

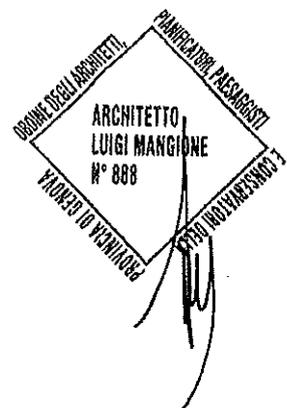
I corpi scaldanti sono in alluminio.

Si segnala la presenza di impianto di aria condizionata con unità interne poste in soggiorno e nella camera da letto matrimoniale.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda ancora una volta dalla documentazione fotografica allegata alla presente sub "1.D".

1.5) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

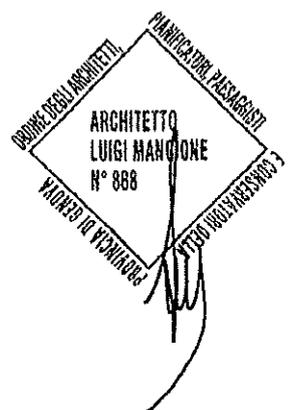
Circa le iscrizioni e le trascrizioni di pregiudizio, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:



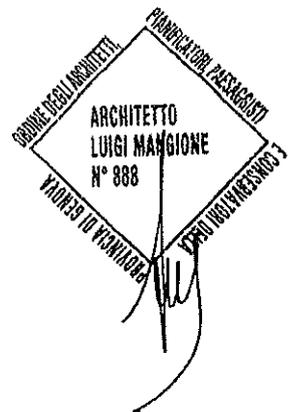
7



- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Giulio Grilli di Genova del 30.04.1999 (repertorio n.ro 13271) a favore di Unipol Banca s.p.a., con sede a Bologna, co.fi. 03719580379, e contro _____ come sopra individuati, per una somma complessiva di lire 360.000,00 delle quali lire 180.000,00 di capitale (iscrizione in data 04.05.1999, reg. gen. 12009, reg. part. 3163), non opponibile all'acquirente;
- costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Federico Cattanei di Genova del 04.12.2013 (repertorio n.ri 19097/8144) a favore di _____, come sopra individuati, e contro i medesimi (trascrizione in data 04.12.2013, reg. gen. 32294, reg. part. 24713), non opponibile all'acquirente (vedi punto successivo);
- revoca atti soggetti a trascrizione, costituzione di fondo patrimoniale, del 23.05.2014 (Tribunale di Genova, repertorio n.ro 21503) a favore della Banca Passadore & C. s.p.a. e contro _____ come sopra individuati, (trascrizione in data 23.05.2014, reg. gen. 11855, reg. part. 9359);
- ordinanza di sequestro conservativo del 13.03.2014 (Tribunale di Genova, repertorio n.ro 1996/2014) a favore del condominio di Genova via Val Trebbia civici 82-84-86-88 e contro _____ come sopra individuati, (trascrizione in data 28.03.2014, reg. gen. 6979, reg. part. 5512), sino alla concorrenza di € 100.000,00, non opponibile all'acquirente;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 16.04.2014 (Tribunale di Genova, repertorio n.ro 1756) a favore della Banca Passadore & C. s.p.a. e contro _____ come sopra individuati, per una somma complessiva di € 65.000,00; dei quali € 46.387,54 di capitale, € 13.000,00 di interessi, € 5.612,46 di spese (iscrizione in data 12.05.2014, reg. gen. 10799, reg. part. 1455), non opponibile all'acquirente;
- verbale di pignoramento Immobiliare Tribunale di Genova del 13.06.2014 (repertorio n.ro 830/2014) a favore di _____ ata a Genova in data _____



- 07.02.1978, e contro , come sopra individuato, per una somma fino alla concorrenza di € 13.175,02 (trascrizione in data 11.07.2014, reg. gen. 15974 reg. part. 12518), non opponibile all'acquirente;
- decreto di sequestro conservativo del 14.12.2014 (Tribunale di Genova, repertorio n.ro 15633/2014) a favore del condominio di Genova corso De Stefanis civico 6 e contro come sopra individuato, (trascrizione in data 10.12.2014, reg. gen. 28540, reg. part. 22311), sino alla concorrenza di € 200.000,00, non opponibile all'acquirente;
 - domanda di revoca atti soggetti a trascrizione, costituzione di fondo patrimoniale, del 10.12.2014 (Tribunale di Genova, repertorio n.ro 54459/2014) a favore del condominio di Genova via Susanna Fontanarossa civico 59 e contro ia, come sopra individuati, con richiesta di pagamento della somma complessiva di € 31.246,51 oltre ad interessi e spese (trascrizione in data 10.02.2015, reg. gen. 3096, reg. part. 2375), ininfluyente per l'acquirente;
 - decreto di sequestro conservativo del 07.04.2016 (Tribunale di Genova, repertorio n.ro 6911/2016) a favore della Direzione Generale del Demanio Ministero delle Finanze, con sede a Roma, co.fi. 80193210582, e contro ' C ---', come sopra individuato, (trascrizione in data 14.04.2016, reg. gen. 10114, reg. part. 6987) non opponibile all'acquirente;
 - ordinanza di sequestro conservativo penale del 07.04.2016 (Tribunale di Genova, repertorio n.ro 10544/2016) a favore del condominio di Genova via Val Trebbia civici 82-84-86-88, co.fi. 94031720108, e contro ' come sopra individuato, fino alla concorrenza di € 86.190,00 (trascrizione in data 22.04.2016, reg. gen. 11150, reg. part. 7761) non opponibile all'acquirente;
 - verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Genova del 27.05.2016 (repertorio n.ro 5449) a favore della Banca Passadore & C. s.p.a., con sede a Genova, co.fi. 80041970106 e contro come sopra individuati, per una somma di € 44.620,00 oltre ad interessi e spese



(trascrizione in data 09.06.2016, reg. gen. 16850 reg. part. 11955), non opponibile all'acquirente.

2) REGIME LOCATIVO

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "1.F" alla presente), risultano residente nell'immobile in oggetto i seguenti soggetti:

- [redacted] nata a [redacted], a far data dal 17.11.2015, figlio [redacted];
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted], a far data dal 01.02.2017;
- [redacted] nata a [redacted], a far data dal 01.02.2017;
- [redacted] nata a [redacted] dal 01.02.2017;
- [redacted] nata a Genova il 01.02.2017 a far data dal 01.02.2017;
- [redacted] nata a Genova il 01.02.2017 a far data dal 01.02.2017;
- [redacted] nata a Genova il 01.02.2017, a far data dal 01.02.2017.

In corso di sopralluogo è stato prodotto contratto di locazione abitativa agevolata dell'immobile a favore di [redacted] stipulato in data 31.12.2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova in data 30.01.2017 con il numero 1463 serie 3T (vedi allegato alla presente "1.G"), con scadenza in data 31.12.2017.

Poiché lo stesso è stato stipulato in data successiva al pignoramento, lo scrivente non ritiene che se ne possa tenere conto in ordine all'occupazione dell'immobile.

Circa la presenza di [redacted] questi di fatto non risulta occupare l'immobile e, in ogni caso, non è stato reperito alcun contratto di locazione o comodato a suo favore.

L'immobile verrà quindi valutato come libero, restando comunque lo scrivente a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell' esecuzione per una nuova



valutazione, ove questi ritenesse il contratto di affitto stipulato opponibile all'eventuale acquirente.

3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

In base alle ricerche esperite, può affermarsi che il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima:

- risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte II;
- risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte I;
- risulta non vincolato in relazione al Piano di Bacino del torrente Bisagno.

4) REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'

4.1) Data di costruzione dell'immobile, varianti ed estremi licenze e/o concessioni edilizie

Il fabbricato risulta edificato con l'emanazione di Decreto del Sindaco di Genova n.ro 1645 in data 08.07.1955 (vedi allegato alla presente "H"); nella pratica conservata presso l'archivio del Comune di Genova risultano mancanti gli elaborati grafici.

Si allegano alla presente, in quanto rilevanti ai fini della regolarità edilizia del fabbricato, Verbali di Collaudo di nuova costruzione rilasciati dal Comando dei Vigili del Fuoco competente per territorio (vedi allegati alla presente "I" ed "L") nn.ri 11773 del 06.12.1956 e 3390 del 05.03.1958; i provvedimenti si riferiscono a porzioni di fabbricato non bene identificabili in loco, ma che coprono comunque il caseggiato nella sua interezza.

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie depositate presso il Comune di Genova.

4.2) Decreto di abitabilità o agibilità



Sono state reperite due dichiarazioni di abitabilità relative al caseggiato, presumibilmente differenziate con riferimento alle due scale "A" e "B" (vedi allegato "M" alla presente):

- la prima, emessa con ordinanza sindacale n.ro 3138 del 19.12.1956, non comprende il piano fondi a quota strada;
- la seconda, emessa con ordinanza sindacale n.ro 1264 del 06.05.1958, in base a consultazione del cartellino, pare riferirsi al caseggiato "B".

4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene

Non risulta possibile alcun riferimento al progetto approvato, in quanto, come detto, mancante di tutte le tavole grafiche.

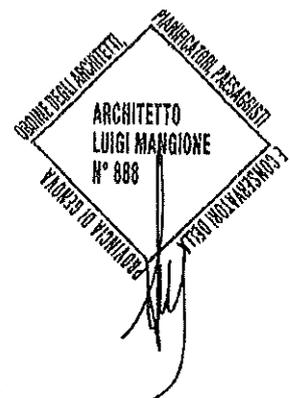
Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, possono riscontrarsi alcune difformità, come di seguito meglio descritto:

- demolizione di una serie di tramezzature interne, allo scopo di ottenere un ambiente di maggiore metratura, da destinarsi a soggiorno con angolo cottura;
- spostamento del locale cucina, con trasformazione del medesimo in camera;
- realizzazione di controsoffittature nelle zone di disimpegno, una delle quali non regolamentare in termini di altezza minima prescritta.

Gli interventi realizzati sono regolarizzabili, per quanto riguarda le modifiche planimetriche e lo spostamento del locale cucina, con la presentazione di comunicazione, ai sensi dell'art. 22) comma 3) della legge Regione Liguria n.ro 16/2008 e succ. mm. il., e la corresponsione di una somma pari ad € 172,16 a titolo di oblazione.

La stessa dovrà essere accompagnata da una relazione descrittiva delle opere, da una dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienicosanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato, dai necessari elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato e autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si è tenuto conto nella valutazione operata.



Non può invece procedersi a regolarizzazione di una porzione degli ambienti di distribuzione, ove è stato realizzato un ribassamento del soffitto sotto la misura minima prescritta, pari a ml. 2,40, dovendosi quindi procedere alla demolizione del soppalco così realizzato.

Anche del costo di tale operazione si è tenuto conto nella valutazione operata.

4.4) Strumenti urbanistici vigenti

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, entrato definitivamente in vigore in data 03.12.2015 con Determina Dirigenziale n.ro 2015/118.0.0./18, il fabbricato nel quale insite l'unità immobiliare oggetto di stima risulta sito in zona "AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale".

Relativamente al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente, l'immobile risulta sito in zona "TU- tessuto urbano", ambito territoriale "53F".

Le destinazioni urbanistiche non influiscono in alcuna maniera sulla valutazione dell'immobile.

5) REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

Poiché il pignoramento è stato eseguito nei confronti di entrambi i coniugi proprietari del bene, l'informazione non assume rilevanza.

6) SPESE CONDOMINIALI

Per quanto riguarda le spese condominiali, si fa innanzitutto presente che, per una serie di vicissitudini legate alle precedenti amministrazioni, l'ultimo consuntivo disponibile si riferisce all'esercizio 08.10.2013-31.07.2014, irrilevante quindi ai fini della determinazione del costo imputabile agli ultimi due esercizi utili.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato in circa Euro/anno 2.000,00, come rilevabile dal



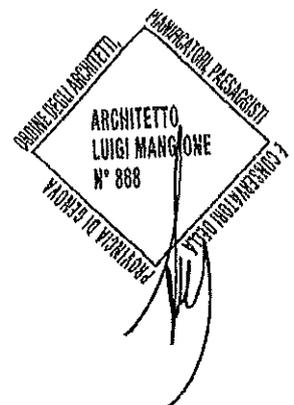
preventivo dell'esercizio 01.08.2014-31.07.2015, messo a disposizione dello scrivente dall'attuale amministratore dott. Gianluigi De Stradis.

In seguito a richiesta dello scrivente, questi faceva pervenire allo scrivente, per posta elettronica certificata, comunicazione dalla quale si evince quanto segue (vedi allegato "N" alla presente):

- non esistono servitù che gravano sull'unità immobiliare;
- risultano deliberati lavori di messa in sicurezza del muraglione attiguo al condominio, per un importo pari a Euro 20.000,00 oltre ad imposta sul valore aggiunto;

Per informazioni rese allo scrivente dall'avv. Vallini, legale del condominio, risultano essere in corso le seguenti vertenze legali:

- R.G. Trib. Genova 16548-1/16, procedura ex art. 669 duodecies c.p.c. promossa dal Condominio predetto nei confronti dell'ex amministratore Rag.
 o, finalizzata ad ottenere la consegna coattiva della documentazione condominiale da quest'ultimo residualmente detenuta;
- R.G. Trib. Genova 1575/16, procedura ordinaria promossa dal Condominio Via Fereggiano 87 nei confronti del Condominio Corso De Stefanis 6 finalizzata ad ottenere la condanna di quest'ultimo a restituire al primo l'importo di euro 19.781,00, già corrispostogli sine titolo.
- R.G. Trib. Genova 14927/16, procedura ordinaria promossa dal Condominio Via Fereggiano 87 nei confronti del Condominio Via Fontanabuona 45 109 finalizzata ad ottenere la condanna di quest'ultimo a restituire al primo l'importo di euro 6.580,00, già corrispostogli sine titolo.
- R.G. Trib. Genova 15158/16, procedura ordinaria promossa dal Condominio Via Fereggiano 87 nei confronti del Condominio Via Mogadiscio 6B finalizzata ad ottenere la condanna di quest'ultimo a restituire al primo l'importo di euro 9.200,00, già corrispostogli sine titolo.
- R.G. Trib. Genova 15047/16, procedura ordinaria promossa dal Condominio Via Fereggiano 87 nei confronti del Condominio Via Mogadiscio 8 8A finalizzata ad



ottenere la condanna di quest'ultimo a restituire al primo l'importo di euro 9.173,12, già corrispostogli sine titolo.

- R.G. Giudice di Pace Genova 15047/16, procedura ordinaria promossa dal Condominio Via Fereggiano 87 nei confronti del Condominio Via Terpi 41 finalizzata ad ottenere la condanna di quest'ultimo a restituire al primo l'importo di euro 2.316,68, già corrispostogli sine titolo.

- R.G. Trib. Genova 1571/16, procedura ordinaria promossa dal Condominio Via Fereggiano 87 nei confronti del Condominio Via Masina 1 finalizzata ad ottenere la condanna di quest'ultimo a restituire al primo l'importo di euro 5.925,33, già corrispostogli sine titolo.

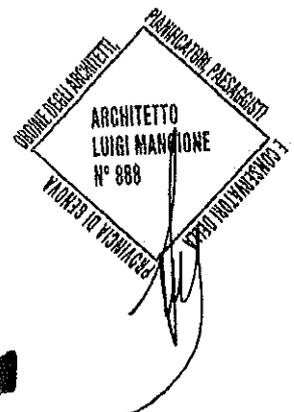
- R.G. Trib. Genova 1568/16, procedura ordinaria promossa dal Condominio Via Fereggiano 87 nei confronti del Condominio Via Tortosa 6 finalizzata ad ottenere la condanna di quest'ultimo a restituire al primo l'importo di euro 15.794,60, già corrispostogli sine titolo.

Si allega alla presente Regolamento condominiale del caseggiato (vedi allegato "O").

7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Risultando l'unità immobiliare priva di Certificato di Qualificazione Energetica, lo scrivente, a ciò autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, si è avvalso dell'operato della geom. Marina Zanardi, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n.ro 2665 e all'Albo dei certificatori della Regione Liguria al n.ro 2203, che ha provveduto alla redazione di tale documento (contraddistinto dal codice identificativo 07201713506 e datato 11.04.2017), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "1.P").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "D" (valore attuale kWh/mq anno 62.04).



15



8) VALUTAZIONE

Il criterio seguito per la valutazione dell'immobile è quello del valore al metro quadrato, considerando:

- come parametro di base la superficie commerciale lorda dell'appartamento, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali (fino alla concorrenza di cm. 40) e del semispessore dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, pari a mq. 99,50 circa, cui aggiungere la superficie del poggolo, pari al mq. 8,00 circa, da valutare al 30%, pari complessivamente a:

$$\text{mq. } 99,50 + (8,00 \times 30\%) = \text{mq. } 101,90,$$

definitivamente arrotondata a mq. 102,00;

- come valore unitario al metro quadrato quello derivante dalle caratteristiche costruttive e distributive dell'immobile, oltre che a quelle relative al luogo nel quale insiste l'edificio, delle condizioni di mantenimento dello stesso e della regolarità edilizia, del regime locativo, della classe energetica di appartenenza, dal particolare regime dei diritti che sullo stesso insistono, individuato secondo l'esperienza dello scrivente, la consultazione di operatori del settore, i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe, le quotazioni immobiliari operate dall'Agenzia del Territorio; e come tale pari a €/mq. 1.100,00.

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 102,00 \times \text{€/mq. } 1.100,00 = \text{€ } 112.200,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in € 5.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } 112.200,00 - 5.500,00 = \text{€ } 106.700,00,$$

che si arrotondano a € 107.000,00 (centosettemila/00).



Con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate più recenti (anno 2016, secondo semestre), per la zona in questione, Quezzi Fereggiano FV.M (via Daneo, via Fereggiano, via Fontanarossa, largo Merlo, via Biga) codice di zona D01, microzona 73, queste vanno da Euro/mq. 950,00 a 1.400,00 per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo.

Il valore indicato dallo scrivente risulta quindi situato all'interno della fascia di riferimento per le abitazioni di tipo economico, comunque in accordo con le indicazioni derivanti dal perdurante periodo di crisi nella compravendita di immobili.

LOTTO "2"

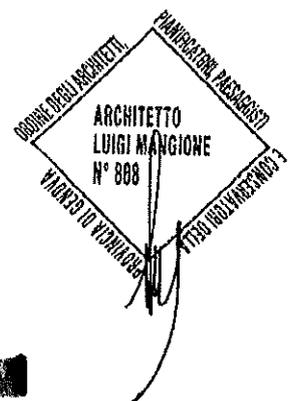
1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1) Identificazione catastale dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione commerciale sita nel Comune di Genova, via Fereggiano civico 143G rosso, censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana GED, foglio 38, particella 536 sub 6, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, consistenza mq. 24, superficie catastale mq. 29, rendita catastale Euro 835,42 (vedi allegati "2.B", certificato catastale, e "2.C", planimetria catastale).

La stessa risulta intestata a

E' compresa nella proprietà la quota parte dell'unità immobiliare condominiale (ex portineria) contraddistinta dai seguenti identificativi catastali: Sezione Urbana GED, foglio 38, particella 536 sub 14, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza vani 3, rendita catastale Euro 356,36; attualmente non locata.



1.2) Cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile

Il bene risulta pervenuto nella disponibilità dell'attuale proprietario
 - ome sopra individuato, coniugato in regime di comunione dei
 beni, in forza di compravendita a rogito notaio Piero Biglia di Saronno di Genova
 del 22.09.2010 (rep. n.ri 33642/23720) dal precedente proprietario Immobiliare
 Sant'Enrico s.r.l., con sede alla Spezia, co.fi. 00885660100 (trascrizione in data
 19.10.2010, reg. gen. 33332, reg. part. 22755).

1.3) Ubicazione e caratteristiche del fabbricato nel quale insiste l'unità
 immobiliare oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di stima insiste all'interno del corpo di
 fabbrica di un edificio a destinazione residenziale di dodici piani complessivi, sito
 nel centro urbano di Genova, Municipio III Bassa Val Bisagno.

Lo stesso risulta edificato negli anni '50 del secolo scorso e viene
 individuato, con cerchiatura in rosso, sull'estratto di ripresa aerea allegata alla
 presente sub "2.E".

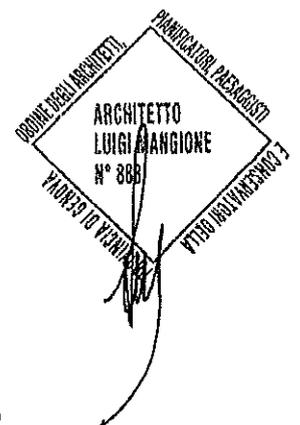
Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e
 tamponamenti in laterizio con copertura piana; le pareti esterne sono intonacate
 e tinteggiate.

L'immobile è raggiungibile con autovetture; la dotazione di spazi pubblici
 per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta complessivamente modesta, in
 particolar modo nelle ore serali e notturne.

La zona è naturalmente densamente abitata e sono presenti
 nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti
 di prima necessità.

La zona è servita dalle linee di trasporto urbano n.ri 82 e 381, che
 effettuano fermate di interscambio con le linee principali dirette verso il centro;
 la cadenza delle corse è relativamente frequente.

Le condizioni di mantenimento del fabbricato nelle sue parti comuni
 esterne devono definirsi mediocri; si notano, in particolare, in corrispondenza



dei poggiali, cadute di intonaco dai ciellini con scopertura dell'orditura metallica della struttura in cemento armato, e condizioni di degrado degli intonaci per l'azione degli agenti atmosferici.

Si rimanda in ogni caso alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "2.D".

1.4) Ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano terreno del caseggiato nel quale insiste ed è composta da un unico vano e un da servizio igienico, separato tramite opportuno disimpegno; è stato realizzato un soppalco che occupa in proiezione circa la metà della superficie del vano principale.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: civico 143F rosso di via Fereggiano, distacco condominiale con via Fereggiano, via Fereggiano, sopra unità immobiliare con accesso dal civico 87 di via Fereggiano, sotto terrapieno.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo non può che definirsi estremamente modesto, per la carenza di interventi di semplice manutenzione ordinaria atti a preservarne la conservazione.

Circa le finiture:

Pareti e soffitti

Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

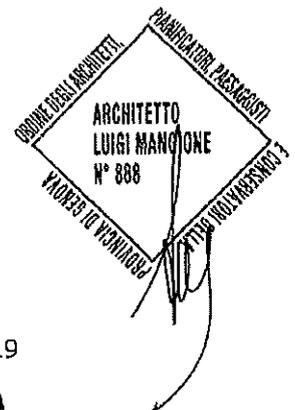
Nel servizio igienico, le pareti sono rivestite fino ad altezza regolamentare con piastrelle; per la restante parte, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Pavimentazioni

I pavimenti nel vano principale sono in graniglia, mentre nel servizio igienico sono in ceramica.

Serramenti

Il serramento di ingresso è in alluminio anodizzato.



I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetro singolo, ad eccezione del servizio igienico, ove il serramento presente è in legno; le condizioni di mantenimento sono mediocri.

I serramenti interni sono in legno.

Impianti

L'immobile è dotato di impianti elettrico (da considerarsi non a norma), fognario ed idrico; non esiste impianto di riscaldamento e il boiler di produzione dell'acqua calda sanitaria, autonomo, è del tipo ad alimentazione elettrica.

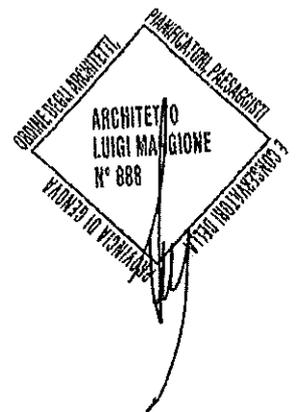
Si evidenzia il passaggio di numerose utenze condominiali, come anche di pozzetti a terra, che di fatto costituiscono servitù a favore del condominio

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda ancora una volta dalla documentazione fotografica allegata alla presente sub "2.D".

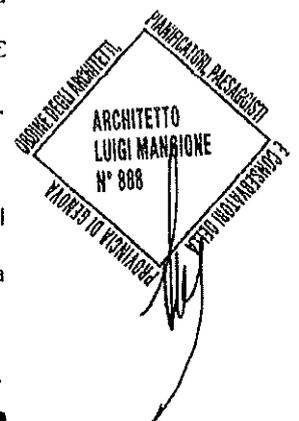
1.5) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

Circa le iscrizioni e le trascrizioni di pregiudizio, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

- unitamente ad altri beni, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito notaio Francesco Calabrese De Feo di La Spezia del 27.11.2000 (repertorio n.ro 43428) a favore di Banca CRT s.p.a., con sede a Torino, co.fi. 00773580014, e contro Immobiliare Sant'Enrico s.r.l. con sede a Genova, co.fi. 00885660100 (debitore non datore di ipoteca GE.FIM. Gestione Finanziarie Immobiliari s.r.l., con sede alla Spezia, co.fi. 00822700118 per una somma complessiva di lire 2.000.000,00 delle quali lire 1.000.000,00 di capitale (iscrizione in data 09.12.2000, reg. gen. 34705 reg. part. 8167), recante annotazioni varie di riduzione somma o restrizione beni; non opponibile all'acquirente (vedi punto successivo);
- annotazione ad iscrizione per restrizione di beni derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Piero Biglia di Saronno di Genova del 22.09.2010 (repertorio n.ri 33641/23719) a favore di Banca CRT s.p.a., con



- sede a Torino, co.fi. 00773580014, e contro Immobiliare Sant'Enrico s.r.l. con sede a Genova, co.fi. 00885660100 (domanda di annotazione in data 26.11.2010, reg. gen. 37761 reg. part. 4372);
- ipoteca volontaria derivante da garanzia di debito di terzi, scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Riccardo Dogliotti di Genova del 07.08.2013 (repertorio n.ri 14914/9520) a favore di [redacted] io, nato a Genova in data 10.01.1939, co.fi. [redacted] contro [redacted] [redacted] (arzi datori di ipoteca), come sopra individuati, debitore non datore di ipoteca [redacted] o, nato a Napoli in data [redacted] [redacted] [redacted] r una somma complessiva di € 40.000, (iscrizione in data 08.08.2013, reg. gen. 23331 reg. part. 2742), non opponibile all'acquirente;
 - costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Federico Cattanei di Genova del 04.12.2013 (repertorio n.ri 19097/8144) a favore di [redacted] , come sopra individuati, e contro i medesimi (trascrizione in data 04.12.2013, reg. gen. 32294, reg. part. 24713), non opponibile all'acquirente (vedi punto successivo);
 - ordinanza di sequestro conservativo del 13.03.2014 (Tribunale di Genova, repertorio n.ro 1996/2014) a favore del condominio di Genova via Val Trebbia civici 82-84-86-88 e contro [redacted] ia, come sopra individuati, (trascrizione in data 28.03.2014, reg. gen. 6979, reg. part. 5512), sino alla concorrenza di € 100.000,00, non opponibile all'acquirente.
 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 16.04.2014 (Tribunale di Genova, repertorio n.ro 1756) a favore della Banca Passadore & C. s.p.a. e contro [redacted] come sopra individuati, per una somma complessiva di € 65.000,00; dei quali € 46.387,54 di capitale, € 13.000,00 di interessi, € 5.612,46 di spese (iscrizione in data 12.05.2014, reg. gen. 10799, reg. part. 1455), non opponibile all'acquirente;
 - revoca atti soggetti a trascrizione, costituzione di fondo patrimoniale, del 23.05.2014 (Tribunale di Genova, repertorio n.ro 21503) a favore della Banca



- Passadore & C. s.p.a. e contro [redacted] come sopra individuati, (trascrizione in data 23.05.2014, reg. gen. 11855, reg. part. 9359), non opponibile all'acquirente;
- verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Genova del 13.06.2014 (repertorio n.ro 830/2014) a favore di [redacted], nata a Genova in data 07.02.1978, e contro [redacted] ii, come sopra individuato, per una somma fino alla concorrenza di € 13.175,02 (trascrizione in data 11.07.2014, reg. gen. 15974 reg. part. 12518), non opponibile all'acquirente;
 - decreto di sequestro conservativo del 04.12.2014 (Tribunale di Genova, repertorio n.ro 15633/2014) a favore del condominio di Genova corso De Stefanis civico 6 e contro [redacted], come sopra individuato, (trascrizione in data 10.12.2014, reg. gen. 28540, reg. part. 22311), sino alla concorrenza di € 200.000,00, non opponibile all'acquirente;
 - domanda di revoca atti soggetti a trascrizione, costituzione di fondo patrimoniale, del 10.12.2014 (Tribunale di Genova, repertorio n.ro 54459/2014) a favore del condominio di Genova via Susanna Fontanarossa civico 59 e contro [redacted] come sopra individuati, con richiesta di pagamento della somma complessiva di € 31.246,51 oltre ad interessi e spese (trascrizione in data 10.12.2014, reg. gen. 28540, reg. part. 22311), non opponibile all'acquirente;
 - decreto di sequestro conservativo del 07.04.2016 (Tribunale di Genova, repertorio n.ro 6911/2016) a favore della Direzione Generale del Demanio Ministero delle Finanze, con sede a Roma, co.fi. 80193210582, e contro [redacted] come sopra individuato, (trascrizione in data 10.02.2015, reg. gen. 3096, reg. part. 2375) ininfluente per l'acquirente;
 - ordinanza di sequestro conservativo penale del 07.04.2016 (Tribunale di Genova, repertorio n.ro 10544/2016) a favore del condominio di Genova via Val Trebbia civici 82-84-86-88, co.fi. 94031720108, e contro [redacted] come sopra individuato, fino alla concorrenza di € 86.190,00 (trascrizione in



data 22.04.2016, reg. gen. 11150, reg. part. 7761) non opponibile all'acquirente

- verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Genova del 27.05.2016 (repertorio n.ro 5449) a favore della Banca Passadore & C. s.p.a., con sede a Genova, co.fi. 80041970106 e contr. _____, come sopra individuati, per una somma di € 44.620,00 oltre ad interessi e spese (trascrizione in data 09.06.2016, reg. gen. 16850 reg. part. 11955), non opponibile all'acquirente.

2) REGIME LOCATIVO

In base a dichiarazione in tal senso del sig. _____ resa verbalmente allo scrivente, l'immobile risulta nella piena disponibilità del medesimo, e verrà pertanto valutato come libero.

3) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

In base alle ricerche esperite, può affermarsi che il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima:

- risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte II;
- risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte I;
- risulta non vincolato in relazione al Piano di Bacino del torrente Bisagno.

4) REGOLARITA' EDILIZIA E AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'

4.1) Data di costruzione dell'immobile, varianti ed estremi licenze e/o concessioni edilizie

Il fabbricato risulta edificato con l'emanazione di Decreto del Sindaco di Genova n.ro 1645 in data 08.07.1955 (vedi allegato alla presente "H"); nella pratica conservata presso l'archivio del Comune di Genova risultano mancanti gli elaborati grafici.



Si allegano alla presente, in quanto rilevanti ai fini della regolarità edilizia del fabbricato, Verbali di Collaudo di nuova costruzione rilasciati dal Comando dei Vigili del Fuoco competente per territorio (vedi allegati alla presente "I" ed "L") nn.ri 11773 del 06.12.1956 e 3390 del 05.03.1958; i provvedimenti si riferiscono a porzioni di fabbricato non bene identificabili in loco, ma che coprono comunque il caseggiato nella sua interezza.

Non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie depositate presso il Comune di Genova.

4.2) Decreto di abitabilità o agibilità

Sono state reperite due dichiarazioni di abitabilità relative al caseggiato, presumibilmente differenziate con riferimento alle due scale "A" e "B" (vedi allegato "M" alla presente):

- la prima, emessa con ordinanza sindacale n.ro 3138 del 19.12.1956, non comprende il piano fondi a quota strada;
- la seconda, emessa con ordinanza sindacale n.ro 1264 del 06.05.1958, in base a consultazione del cartellino, pare riferirsi al caseggiato "B".

4.3) Regolarità catastale, urbanistica ed edilizia del bene

Non risulta possibile alcun riferimento al progetto approvato, in quanto, come detto, mancante di tutte le tavole grafiche.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, l'unica difformità riscontrabile è la realizzazione del soppalco all'interno del vano principale.

Poiché non vengono rispettate le altezze minime fra il locale e l'intradosso del soppalco e fra questo ed il soffitto dell'unità immobiliare, non può procedersi a regolarizzazione del medesimo, quindi dovrà procedersi alla sua rimozione.

Del costo di tale operazione si è tenuto conto nella valutazione operata.



4.4) Strumenti urbanistici vigenti

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, entrato definitivamente in vigore in data 03.12.2015 con Determina Dirigenziale n.ro 2015/118.0.0./18, il fabbricato nel quale insite l'unità immobiliare oggetto di stima risulta sito in zona "AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale".

Relativamente al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente, l'immobile risulta sito in zona "TU- tessuto urbano", ambito territoriale "53F".

Le destinazioni urbanistiche non influiscono in alcuna maniera sulla valutazione dell'immobile.

5) REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO

L'esecutato risulta coniugato in regime di comunione dei beni, come rilevabile dalla nota di trascrizione del titolo di provenienza.

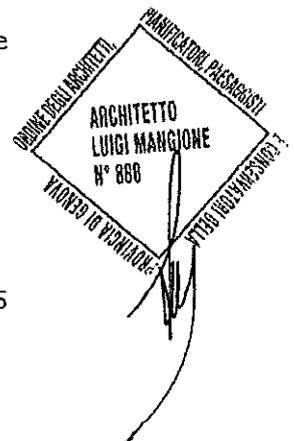
6) SPESE CONDOMINIALI

Per quanto riguarda le spese condominiali, si fa innanzitutto presente che, per una serie di vicissitudini legate alle precedenti amministrazioni, l'ultimo consuntivo disponibile si riferisce all'esercizio 08.10.2013-31.07.2014, irrilevante quindi ai fini della determinazione del costo imputabile agli ultimi due esercizi utili.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato in circa Euro/anno 110,00, come rilevabile dal preventivo dell'esercizio 01.08.2014-31.07.2015, messo a disposizione dello scrivente dall'attuale amministratore dott. Gianluigi De Stradis.

In seguito a richiesta dello scrivente, questi faceva pervenire allo scrivente, per posta elettronica certificata, comunicazione dalla quale si evince quanto segue (vedi allegato "N" alla presente):

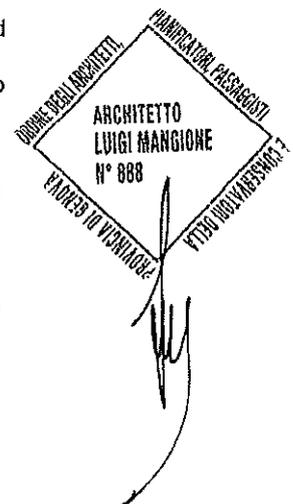
- non esistono servitù che gravano sull'unità immobiliare;



- risultano deliberati lavori di messa in sicurezza del muraglione attiguo al condominio, per un importo pari a Euro 20.000,00 oltre ad imposta sul valore aggiunto;

Per informazioni rese allo scrivente dall'avv. Vallini, legale del condominio, risultano essere in corso le seguenti vertenze legali:

- R.G. Trib. Genova 16548-1/16, procedura ex art. 669 duodecies c.p.c. promossa dal Condominio predetto nei confronti dell'ex amministratore Rag. [redacted] finalizzata ad ottenere la consegna coattiva della documentazione condominiale da quest'ultimo residualmente detenuta;
- R.G. Trib. Genova 1575/16, procedura ordinaria promossa dal Condominio Via Fereggiano 87 nei confronti del Condominio Corso De Stefanis 6 finalizzata ad ottenere la condanna di quest'ultimo a restituire al primo l'importo di euro 19.781,00, già corrispostogli sine titolo.
- R.G. Trib. Genova 14927/16, procedura ordinaria promossa dal Condominio Via Fereggiano 87 nei confronti del Condominio Via Fontanabuona 45 109 finalizzata ad ottenere la condanna di quest'ultimo a restituire al primo l'importo di euro 6.580,00, già corrispostogli sine titolo.
- R.G. Trib. Genova 15158/16, procedura ordinaria promossa dal Condominio Via Fereggiano 87 nei confronti del Condominio Via Mogadiscio 6B finalizzata ad ottenere la condanna di quest'ultimo a restituire al primo l'importo di euro 9.200,00, già corrispostogli sine titolo.
- R.G. Trib. Genova 15047/16, procedura ordinaria promossa dal Condominio Via Fereggiano 87 nei confronti del Condominio Via Mogadiscio 8 8A finalizzata ad ottenere la condanna di quest'ultimo a restituire al primo l'importo di euro 9.173,12, già corrispostogli sine titolo.
- R.G. Giudice di Pace Genova 15047/16, procedura ordinaria promossa dal Condominio Via Fereggiano 87 nei confronti del Condominio Via Terpi 41 finalizzata ad ottenere la condanna di quest'ultimo a restituire al primo l'importo di euro 2.316,68, già corrispostogli sine titolo.



- R.G. Trib. Genova 1571/16, procedura ordinaria promossa dal Condominio Via Fereggiano 87 nei confronti del Condominio Via Masina 1 finalizzata ad ottenere la condanna di quest'ultimo a restituire al primo l'importo di euro 5.925,33, già corrispostogli sine titolo.
- R.G. Trib. Genova 1568/16, procedura ordinaria promossa dal Condominio Via Fereggiano 87 nei confronti del Condominio Via Tortosa 6 finalizzata ad ottenere la condanna di quest'ultimo a restituire al primo l'importo di euro 15.794,60, già corrispostogli sine titolo.

Si allega alla presente Regolamento condominiale del caseggiato (vedi allegato "O").

7) CERTIFICATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

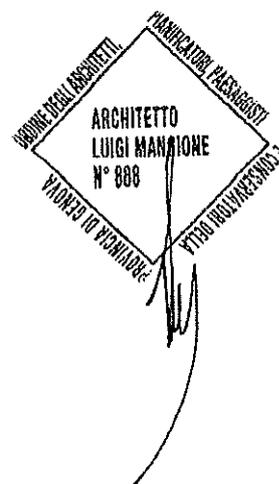
Risultando l'unità immobiliare priva di Certificato di Qualificazione Energetica, lo scrivente, a ciò autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, si è avvalso dell'operato della geom. Marina Zanardi, iscritta al Collegio dei Geometri della Provinciale di Genova al n.ro 2665 e all'Albo dei certificatori della Regione Liguria al n.ro 2203, che ha provveduto alla redazione di tale documento (contraddistinto dal codice identificativo 07201715938 e datato 19.04.2017), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "2.P").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 370.23).

8) VALUTAZIONE

Il criterio seguito per la valutazione dell'immobile è quello del valore al metro quadrato, considerando:

- come parametro di base la superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali (fino alla concorrenza di cm.



40) e del semispessore dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, pari a mq. 29,00 circa;

- come valore unitario al metro quadrato quello derivante dalle caratteristiche costruttive e distributive dell'immobile, oltre che a quelle relative al luogo nel quale insiste l'edificio, delle condizioni di mantenimento dello stesso e della regolarità edilizia, del regime locativo, della classe energetica di appartenenza, dal particolare regime dei diritti che sullo stesso insistono, individuato secondo l'esperienza dello scrivente, la consultazione di operatori del settore, i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe, le quotazioni immobiliari operate dall'Agenzia del Territorio; e come tale pari a €/mq. 600,00.

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 29,00 \times \text{€/mq. } 550,00 = \text{€ } 15.950,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in € 4.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia.

Il valore dell'immobile sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (15.950,00 - 4.000,00) = \text{€ } 11.950,00,$$

che si arrotondano a € 12.000,00 (dodicimila/00).

Con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate più recenti (anno 2016, secondo semestre), per la zona in questione, Quezzi Fereggiano FV.M (via Daneo, via Fereggiano, via Fontanarossa, largo Merlo, via Biga) codice di zona D01, microzona 73, non vengono riportate quotazioni relative ad esercizi commerciali.

Il valore indicato dallo scrivente risulta comunque in accordo con le indicazioni derivanti dal perdurante periodo di crisi nella compravendita di immobili.

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 365-2016)
 Creditore procedente Banca Passadore & C. s.p.a.
 Debitori eseguiti

28



Sono state eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività dello scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio viene spedita per posta ordinaria alle parti interessate.

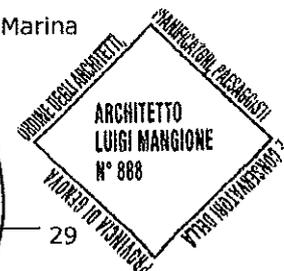
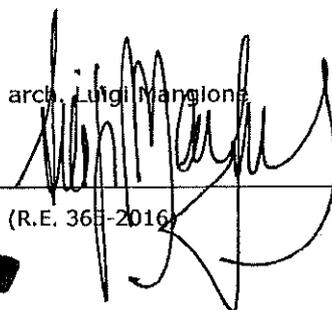
Quantosopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati alla presente:

- A) verbale di sopralluogo;
- 1.B) certificato catastale Lotto 1;
- 2.B) certificato catastale Lotto 2;
- 1.C) planimetria catastale Lotto 1;
- 2.C) planimetria catastale Lotto 2;
- 1.D) documentazione fotografica Lotto 1;
- 2.D) documentazione fotografica Lotto 2;
- 1.E) planimetria dell'unità immobiliare e individuazione planimetrica del fabbricato su estratto aerofotogrammetrico (Lotto 1);
- 1.E) planimetria dell'unità immobiliare e individuazione planimetrica del fabbricato su estratto aerofotogrammetrico (Lotto 2);
- 1.F) Comune di Genova Servizi Demografici, certificati residenza immobile Lotto 1;
- 1.G) contratto di locazione immobile Lotto 1;
- H) decreto sindacale di approvazione alla costruzione del caseggiato;
- I) verbale di collaudo di nuova costruzione Vigili del Fuoco n.ro 11733;
- L) verbale di collaudo di nuova costruzione Vigili del Fuoco n.ro 3390;
- M) dichiarazione di abitabilità del caseggiato (prov. n.ri 3138 e 1264);
- N) comunicazione dell'amministrazione del condominio studio De Stradis;
- O) regolamento di condominio
- 1.P) Attestato di prestazione energetica Lotto 1 redatto dalla geom. Marina Zanardi;
- 2.P) Attestato di prestazione energetica Lotto 2 redatto dalla geom. Marina Zanardi.

Genova, 27.04.2017

arch. Luigi Mangione



Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (R.E. 365-2016)
Creditore procedente Banca Passadore & C. s.p.a.
Debitori eseguiti [REDACTED]

29



