

Dott.Arch.Rossana Cuneo
Tel.010317984-3497550499
Fax 0103773731
rossana.cuneo@archiworldpec.it

C.so Torino 35/1
16129 Genova
cuneoros@hotmail.it
archi.cuneomaccio@gmail.com

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n. R.E. 03/2016

Promossa da :

[REDACTED]

Avv. [REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Debitrice eseguita

All'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: dr. F.Davini

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA VIA DEL CAMPASSO 36r-38r

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A** Riscontro raccomandate inviate
- All.to B** Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
dell'Agenzia del Territorio
- All.to C** Visure catastali e planimetrie
- All.to D** Rilievo fotografico
- All.to E** Documentazione del Comune di Genova - Edilizia Privata
- All.to F** Documentazione anagrafica
- All.to G** Cartografia
- All.to H** Spese condominiali
- All.to I** Relazione visurista
- All.to L** Verbale SOVEMO di accesso all'immobile
- All.to M** Certificazione energetica



PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, C.so Torino 35/1, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1340, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata, dal G.E. III.mo Dr. M. Parentini esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 10 maggio 2016.

L'III.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

- a) verifichi l'esperto anzitutto 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso, ai fini della valutazione di 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 in casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia.



b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

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

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica soluzione 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 all'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 dei 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 è 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 provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio.
- 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 e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione delle istanze di condono, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.465, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001, n.2001, specificando il costo del conseguimento in sanatoria.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.



- c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sua giunta per tempo
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. l'esperto dovrà depositare la propria relazione in cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Autorizzafin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarre copia, non trovando applicazione, nel caso



di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n.675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima.

d) OMI, precisando in quale segmento tra il minimo ed il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio Agenzia del Territorio , Edilizia Privata del Comune di Genova, Archivio storico del Comune di Genova)
 - effettuato il sopralluogo, in data 08/02/2017 alle ore 15,00 presso l'immobile sito in Via del Campasso ,accedendo ai beni pignorati, alla presenza di Alessandro Ronco di SOVEMO,nominata Custode del bene e delle figlie dell'esecutata , ed effettuando rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche
 - Provveduto,dietro incarico dell'Ilmo signor Giudice, a modificare indirizzo riportato In visura catastale
- è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.



LOTTO : immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Genova,
in Via del Campasso 36 r - 38 r

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Oggetto del presente provvedimento è l'immobile adibito a civile abitazione situato nel Comune Genova, Via del Campasso 36r-38r piano terra , composto da:

ingresso tre camere ,cucina e bagno .

Attualmente vi si accede dal vano scala condominiale del Civ.12 di Via del Campasso ma l'ingresso principale risulta essere dai civici 36r e 38r; nella visura catastale l'indirizzo risultava errato e quindi, a seguito di incarico dell'Il.mo Signor Giudice, è stata presentata pratica presso l'Ufficio di Competenza per la correzione, cosicché, in visura, risulti il giusto l'indirizzo e l'immobile risulti correttamente individuato.

Si precisa che, in tale occasione, non è stato eseguito nessun rilievo dell'immobile in quanto non richiesto dai competenti Uffici.

1.1 - Dati tecnici:

Locale ad uso abitazione:

superficie netta appartamento: circa mq 67,00

superficie lorda appartamento: circa mq 80,00

Per cui la superficie commerciale del lotto sarà di circa mq.80,00 circa

1.2 - Calcolo superficie netta:

Locale ad uso abitazione: superficie netta circa mq. 67,00

1.3 – Identificativi catastali :

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, con le seguenti coordinate catastali:

Sezione **SAM** foglio **38** mappale 482 SUB **13** z.c. 3, Cat. A/3, Cl.2 cons.5,5 vani

R.C. € 426,08 (già map.482 sub.1 C/1)

di proprietà di [REDACTED] nata a in [REDACTED] il [REDACTED]

C.F. [REDACTED] la quota di 1/1 di proprietà



1.4 – Regolarità catastale ed edilizia

L'immobile è stato costruito anteriormente al 1967 ma non è stato possibile reperire nessun progetto originario presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova; successivamente non sono intervenute variazioni necessitanti provvedimenti amministrativi ad eccezione della comunicazione di cambio destinazione d'uso senza opere da negozio ad abitazione, presentata al Comune di Genova in data 08.03.2005 n. 1072 / 2005, di cui è stata reperita copia conforme.

La tavola allegata a tale pratica è concorde con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

L'immobile non risulta munito di certificato di agibilità..

E' stata reperita, presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile che corrisponde allo stato dei luoghi.

Tutto ciò premesso, si può quindi affermare che l'immobile abbia regolarità edilizia e risulti regolarmente accatastato.

1.5 – Indagine urbanistica

Rispetto alla cartografia del vigente PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo – Livello locale), il fabbricato in oggetto è compreso nell'ambito territoriale 53D ZONIZZAZIONE ASSETTO INSEDIATIVO area TU Tessuto Urbano.

Rispetto alla cartografia del PUC 2000 aggiornato nel 2014, il fabbricato in oggetto ricade in zona B sottozona BB-RQ.

Rispetto alla cartografia del PUC definitivo approvato in salvaguardia con D.C.C. 42/2015 ricade nell'ambito AR-UR

L'immobile ricade nel nell'ambito Torrente Polcevera del Piano di bacino della Città Metropolitana di Genova.

1.6 – Vincoli

Da quanto appreso dai competenti Uffici del Comune di Genova il fabbricato in oggetto non risulterebbe vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.



1.7 – Confini

L'immobile confina:

- a nord: tramite muri in perimetrali con vano scale condominiale e tramite muri in comunione con appartamento di altra proprietà'
- a est: tramite muri in comunione con appartamento interno 1
- a sud: tramite muri in comunione con vano scala ed appartamento interno 3
- ad ovest: tramite muri perimetrali con distacco

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Il cespite in oggetto si trova in via del Campassò nel quartiere di Sampierdarena che, insieme al quartiere di S.Teodoro compone il Municipio Il Centro Ovest.

La zona, una volta cuore pulsante dell'industria genovese, attualmente vive un momento di abbandono e di forte degrado e neanche le riqualificazioni operate sia nel vicino quartiere di Certosa, sia nell'adiacente zona di Fiumara e della ex zona industriale ex-Ansaldo, che oggi ospita IKEA e Le Roi Merlin hanno rallentato questo preoccupante fenomeno.

Collegamenti pubblici:

Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi come ad esempio scuole, esercizi commerciali di diverso genere quali banche, farmacia, posta ecc...

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Ge-Sampierdarena, raggiungibile sempre in pochi minuti sia a piedi che con i mezzi.

Il casello autostradale di Genova ovest, che dista circa 2 km.

Descrizione dell'immobile:

l'appartamento si trova al piano terra del fabbricato a cui appartiene, ed è composto da

- ingresso
- 3 camere
- 1 bagno
- cucina

Pavimenti: il pavimento è in graniglia in tutta la casa, compresa la cucina; nel bagno è



presente un pavimento in piastrelloni di ceramica tinta rosa chiaro, posati a 45°.

Pessimo lo stato manutentivo.

Pareti e soffitti: le pareti e i soffitti sono tinteggiate di color bianco ma in molte parti dell'appartamento presentano macchie di muffe e infiltrazione.

In cucina è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica bianca; le restanti parti di pareti e soffitto sono tinteggiate.

In bagno è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica rosa di diverse gradazioni con decori; le restanti parti di pareti e soffitto sono tinteggiate.

Lo stato di conservazione è pessimo.

Bagni: nel bagno sono presenti lavabo, vasca, bidet e wc.

Lo stato di conservazione è discreto.

Finestre e persiane: le finestre sono in alluminio con doppio vetro, dotati di avvolgibili di plastica.

Porte: La porta di ingresso non è blindata ed è ad anta doppia, le porte interne sono in legno.

Pessimo lo stato di conservazione.

Rubinetterie: sono di tipo corrente.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento autonomo con elementi in alluminio; in bagno è collocata la calderina che andrebbe spostata in cucina secondo le normative vigenti.

L'appartamento, parzialmente arredato, è in pessime condizioni di manutenzione ed igienico sanitarie e non è immediatamente abitabile; sono presenti numerosi ed estesi fenomeni di condensa e di muffa sulle pareti.

Attualmente risulta abitato dall'esecutata, che vi risulta unica residente e dalla sua famiglia.

3. PROPRIETA' ATTUALE DEL BENE

A tutto lo 07/07/2016 l'immobile in oggetto risulta di proprietà della signora

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

C.F. [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI che resteranno a carico dell'acquirente

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna



4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:
nessuna.

4.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

5. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI che saranno cancellati

5.1. Iscrizioni ipotecarie:

3148/13813 del 24.03.2005

(Rogito Notaio [redacted] di Genova del [redacted] rep: [redacted]).

**IPOTECA a favore [redacted] S.p.a. sede in [redacted] a
C.F. [redacted] (elettivamente domiciliata in Genova [redacted] a
carico [redacted] sopra generalizzata a garanzia mutuo di Euro
[redacted]. Anni [redacted]. Iscritta per Euro [redacted].**

**[redacted] il
[redacted] e [redacted] nata [redacted] or il [redacted]**

Grava sulla quota intera proprietà del bene in oggetto

Non presenta annotamenti.

5.2 Trascrizioni contro:

[redacted] del [redacted]

(Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Genova del [redacted] 2007).

**PIGNORAMENTO a favore [redacted] sede in Roma
C.F: [redacted] (elettivamente domiciliata presso lo Studio Legale dell'Avvocato
[redacted] in Genova via [redacted] a carico [redacted]
sopra generalizzata.**

Grava sulla quota intera proprietà del bene in oggetto

5.3. Altre trascrizioni: Nessuna

5.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo **STUDIO BONTÀ AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI -**

Amm.re Cesarino Bontà - Associato ANACI 1102

16151 Genova Via P. Amoretti civ. 1/3 -

Tel./Fax. 010.417.960 - Cell. 329.811.70.56



Orario: Lunedì - Mercoledì dalle ore 15:00 alle 18:00;

Venerdì dalle 9:00 alle 12:00; Giovedì chiuso

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013 , n. 4 (G.U. n.22 del 26-1-2013)

Alla data dello 28/02/2017 la situazione contabile risultante era la seguente:

- Rendiconto esercizio 2015/2016 Saldo negativo pari a €	1.598,26
- Preventivo spesa 2017 risulta essere di €	701,64

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuali proprietari

Alla data del 07.07.2016 l'immobile in oggetto risulta di proprietà della signora

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED],
meglio sopra generalizzata.

7.2 Storia catastale ipotecaria del bene

L'immobile le è pervenuto per:

-rogito [REDACTED] di Genova del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] RP [REDACTED] RG. [REDACTED] da "[REDACTED]" sede in Genova C.F.: [REDACTED]

-alla [REDACTED] s.r.l." sopra generalizzata l'immobile è pervenuto con rogito Notaio [REDACTED] di Genova del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] RG. [REDACTED] da [REDACTED] (nato a [REDACTED]) [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

ATTENZIONE: in tale atto di provenienza, l'immobile, identificato con i dati catastali fg.38 map.482 sub.1 C/1 mq.51 è descritto come negozio a p.t. identificato con i civici 36/38/R.

-ai signori [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, in regime di comunione legale dei beni, l'immobile è pervenuto con rogito Notaio [REDACTED] di Genova del [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] RG. [REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] 2; sempre descritto come negozio come già indicato in atto sopra riportato a rogito Notaio [REDACTED]



Dalle visure storiche catastali effettuate si rileva che l'immobile è attualmente censito al NCEU Sez.SAM fg.38 map.482 sub.13 v.5,5 A/3 ed è correttamente intestato a [REDACTED] sopra generalizzata.

Lo stesso ha avuto origine dalla variazione dell'originario immobile censito al fg.38 map.482 sub.1 C/1 mq.51 a seguito variazione della destinazione da negozio ad abitazione in data 24.11.2004 prot.GE0289250 nr.44681.1/2004.

Dalle stesse visure si evidenzia la regolarità delle volture precedenti.

8. STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA

8.1. Criteri di Stima:

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

8.2. Fonti di informazione:

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.; acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci



di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

8.3. Stima del valore a base d'asta:

Lotto unico: trattasi di immobile adibito ad abitazione situato nel Comune di Genova, Via del Campasso 36 R-38 R posto al piano piano terra di un edificio civile, con accesso tramite vano scala condominiale .

8.4 - Dati tecnici:

Locale ad uso abitazione : superficie lorda commerciale : circa mq.80

Le valutazioni dell'OMI per la zona vanno:

per abitazioni civili da un minimo di 1.100 €/mq. a un massimo di 1.550,00 €/mq

per abitazioni economiche da un minimo di 790 €/mq un massimo di 1.150,00 €/mq.;

si ritiene corretto dare una valutazione di 750,00 €/mq considerando le pessime condizioni manutentive dell'immobile .

Quindi si avrà:

la superficie lorda commerciale dell'immobile risulta essere di circa mq. 80

Superficie totale del cespite mq. 80 X €/mq. 750,00 = € 60.000 (sessantamila)

Quindi il valore dell'immobile per una superficie totale commerciale di circa mq. 80 risulta essere di: € 60.000 (sessantamila)

Al valore precedente pare congruo applicare una detrazione del 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto:

il valore del cespite è stimato in € 60.000,00 (sessantamila) ed approssimato ad € 54.000,00 (cinquantaquattromila)

9. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del cespite oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che non si possa effettuare una vendita separata in lotti dell'immobile pignorato.

10. REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile e' stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica n° 23717 del 2017 valido fino al 23/02/2027 che attesta che l'appartamento è in Classe G con un EP pari a 177.60 kWh/mq.anno.

Come intervento per migliorare la classe energetica , si è inserito la sostituzione della calderina attuale con una a condensazione.



11. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**11.1- Operazioni peritali**

- giuramento effettuato il 10/05/2016 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova, ;
- determinazione dei sopralluoghi mediante invio di raccomandata all' esecutata
- effettuato il sopralluogo, in data 8 febbraio 2017 alle ore 15,00 presso l'immobile sito in Genova, Via del Campasso R, accedendo ai beni pignorati, alla presenza Alessandro Ronco di Sovemo, nominato Custode del bene; [REDACTED]; e' stato possibile effettuare rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche

11.2 - Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati ,eventuali condoni e/o sanatorie ;
- accesso presso gli Uffici Catastali di Genova per l'acquisizione della planimetria e della visura catastale aggiornata

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Genova, 10/06/2017

Dott.Arch.Rossana Cuneo

