Geom. EUGENIO GIANNELLI
CONSULENTE TECNICO CORTE D'APPELLO DI GENOVA
CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GENOVA
VIA F. BETTINI 1402 - 16161 GENOVA
TEL. E FAX 010.745.22.01
E-MAIL: geom.giannelli@libero.it

COPIA DI CORTESIA
PER L'ILL.MO SIG. GIUDICE

TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N° 138 / 2016 R. E.

G.E. : Dott. BONINO

RELAZIONE FINALE DEL C.T.U.

BARCLAYS BANK PLC — **procedente**

(Avv.to A. Dondero)

CONTRO

[redacted] — **esecutato**

IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Genova

Via Walter Fillak civ.3 int.4

INDICE GENERALE

1) INCARICO E PREMESSE Pag. 3

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI Pag. 6

3) RISPOSTE AI QUESITI

3a) Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Pag. 8

3a1) Determinazione valore di mercato dell'immobile Pag. 8

3b.1) Oggetto della stima Pag.11

Confini

Dati catastali

Destinazione urbanistica

3b.2) Sommaria descrizione e consistenza del bene Pag.12

3b.3) Proprietà e provenienze Pag.15

3b.4) Possesso e titoli Pag.16

3b.5) Formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente Pag. 16

3b.6) Formalità: iscrizioni e trascrizioni nel ventennio non opponibili all'acquirente Pag. 17

3b.7) Conformità catastale ed urbanistica – regolarità edilizia Pag. 18

Decreto di abitabilità

3b.8) Certificazione energetica Pag. 19

3c) Divisibilità dell'immobile e lotti Pag. 19

ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE

1) INCARICO E PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Eugenio Giannelli, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova col n°2522, con studio in Genova, Via F. Bettini 14/2, tel. e fax 010/7452201, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento della S.V. veniva nominato perito estimatore nel Giudizio di Esecuzione promosso da BARCLAYS BANK PLC contro il Sig. [illegible], con incarico di procedere:

a) ***a verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;***

a provvedere, quindi, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

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

non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi del 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) *a far constatare nella relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

   1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
   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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora*

scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

6) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
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 Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 comma sesto della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'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) la redazione, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.

c) nel caso si tratti di quota indivisa, dire, anzitutto, 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."

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In conseguenza dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva a prendere visione degli atti prodotti ed afferenti l'immobile.

Raccolti i dati occorrenti si provvedeva ad eseguire ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Genova e si acquisiva la documentazione catastale (oggi agli atti dell'ufficio) identificativa del bene (vedasi allegati qui prodotti con i n.ri 2 e 3).

Presso gli uffici informatici ed il Comune di Genova, si provvedeva altresì a svolgere altre ricerche e precisamente:

- verifica degli eventuali progetti che hanno interessato l'immobile in questione;
- verifica –presso gli archivi dell'Ufficio Condono- dell'esistenza di pratiche interessanti l'immobile;
- verifica di eventuali ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni di pregiudizio sul bene oltre a quelle prodotte dalla parte procedente;

In data 29/09/2016 -previo avviso per raccomandata a/r al debitore ed al creditore procedente (a mezzo legale) come da allegato 4- si espletava l'accesso presso l'immobile in questione, alla presenza oltreché del sottoscritto CTU, anche del [redacted], identificatosi come padre dell'esecutato.

Venivano svolti rilievi metrici e dimensionali allo scopo di determinare le superfici occorrenti ai fini della stima valutativa nonché per l'elaborazione del certificato A.P.E.

Si prendeva atto di tutti gli elementi necessari per procedere alla stima richiesta.

Si acquisivano altresì dati tecnici nonché caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ai fini della determinazione del valore estimativo unitario e globale da applicare.

Veniva ottenuta documentazione dall'amministratore pro-tempore del Condominio Dott. Donato Scisci (come da allegato 10) allo scopo di ottenere indicazioni sulla posizione contabile amministrativa del bene.

Al contempo lo scrivente incaricava il Geom. Enrico Selis di redigere l'attestato di certificazione energetica (APE), riportante il n°23685 del 12/06/2017.

Ultimate tali incombenze, ritenuto di avere acquisito tutti gli elementi utili per le risposte ai quesiti, le operazioni venivano concluse, dando seguito alla possibilità di redigere la presente relazione peritale.

Per quanto espletato si faccia riferimento al verbale delle operazioni, qui allegato col n°4 ed ai documenti quivi allegati.

3) RISPOSTE AI QUESITI

a) Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Per quanto riguarda la documentazione presentata dal procedente (anche in relazione all'aggiornamento delle visure ipocatastali successivamente indicate nella presente relazione all. 11), non vengono rilevate incompletezze.

a.1) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Criterio e determinazione valore del bene

Alla stregua della descrizione e delle considerazioni sopra riportate, tenuto conto dello scopo della presente, lo scrivente procede alla stima richiesta.

Per quanto concerne la valutazione si è ritenuto opportuno procedere alla stima con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore commerciale del bene riferito all'attualità, assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie lorda coperta e/o scoperta.

Viene osservato –preliminarmente- che la definitiva valutazione del cespite è frutto di oggettive considerazioni generali che tengono conto della significativa, reale ed attuale appetibilità di immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello di cui

trattasi, ovvero ubicazione, disponibilità parcheggi della zona, distanza da centri e servizi e mezzi pubblici (le prime) nonché forma, consistenza, manutenzione razionalità distributiva, esposizione, luminosità, conservazione, finiture ed impianti (le seconde).

I parametri estimativi sono stati valutati attraverso la preventiva consultazione delle banche dati ufficiali con particolare riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare di Genova dell'Agenzia del Territorio ed in secondo luogo attraverso la valutazione specifica del bene, dovendo riferirsi –nel particolare- al contesto ed alle qualità particolari dello stesso.

I dati elaborati sono stati comunque confrontati, con informazioni assunte presso stimati professionisti ed operatori commerciali della zona di appartenenza del bene, relativamente alla compravendita di immobili residenziali estimativamente paragonabili a quello in oggetto, tenuto conto dell'attuale crisi dell'andamento del mercato immobiliare della città ed in particolare della zona di ubicazione del bene.

I valori unitari (a mq) delle quotazioni relative alla zona in questione indicano un valore minimo a residenziale per alloggi di tipo economico in normali condizioni pari ad € 790,00/mq ed un valore medio pari a circa € 970,00/mq (zona OMI c21 – vedasi allegato 11).

Gli ultimi dati a disposizione sono quelli relativi al 2016.

Nella stima si tiene conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, in completa crisi, come noto ed alla difficoltà di vendita nonché della condizione cui l'immobile dovrà essere soggetto ad asta.

Premesso che:

- l'alloggio ha una superficie lorda commerciale pari a circa mq 67,50 (come da dato di rilievo eseguito ed indicato in planimetria sub.5);
- il valore di stima (tenuto conto di quanto verrà detto in seguito), può essere inquadrato attualmente in € 750,00,00/mq.

si effettuano i seguenti conteggi

Appartamento sito in Genova, Via Walter Fillak civ.3 int.4

Valore del bene

mq commerciali alloggio 67,50 x € 750,00/mq =	€	50.625,00
- costi per la pratica di sanatoria edilizia e di aggiornamento catastale	€	2.000,00 –
Valore attuale a base d'asta	€	48.625,00
ed arrotondando (euroquarantottomila/500)	**€**	**48.500,00**

Il debito per spese di amministrazione nei confronti del Condominio ammonta ad attuali € 6.948,62 oltre ad € 500,00 per relative a n°2 rate previste a preventivo nell'anno 2017 e non ancora pagate, **per un totale di € 7.748,62.**

Il Condominio è già intervenuto nella presente procedura –con atto del 09/12/2016- per un credito omnicomprensivo di spese

pari ad € 8.237,87 (in tale somma NON sono comprese le due rate di amministrazione ordinaria dell'anno in corso 2017 per complessivi € 500,00) deliberate successivamente, in occasione dell'assemblea del 03/04/2017.

b.1) Identificazione del bene oggetto di stima

Forma oggetto della stima **la piena proprietà** dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 07/04/2016 n.9514/6572, ovvero **immobile abitativo sito in Genova, Via Walter Fillak civ.3 int.4.**

Non si procede quindi alla suddivisione in lotti autonomi.

Viene rilevato che nell'atto di pignoramento immobiliare l'unità è stata indicata con il mappale 211 anziché il mappale 828: in precedenza all'atto di pignoramento ovvero nel 2015 (vedasi visura catastale storica) l'Agenzia del Territorio aveva provveduto d'ufficio alla sostituzione del numero mappale per "bonifica identificativo" dal n°211 al n°828. Trattasi comunque della stessa unità immobiliare.

Confini

L'immobile confina:

- **a nord** con muri perimetrali prospicienti distacco;
- **a est** con vano scale ed alloggio int.3;
- **a sud** con muri perimetrali prospicienti distacco;

- **a ovest** con muri perimetrali prospicienti distacco;

Dati catastali:

L'unità immobiliare oggetto della stima risulta censita presso l'Agenzia del Territorio di Genova –catasto fabbricati- in capo a *nato in il 27/09/1982 c.f.* , con i seguenti dati di riferimento:

*- sezione **SAM** - foglio **43** – particella **828** – subalterno **7** – zona cens. **3** – cat. **A/4** – classe **4** – vani **5,5** – Rendita **€ 397,67*** (come da visura catastale storica allegata col n°2) con l'avvertenza che l'Agenzia del territorio ha modificato il mappale dal n:211 al n°828 nell'anno 2015 con variazione prot. n°GE0139125 del 29/06/2015.

In data 29/01/2010 prot. n°GE0033960 presso l'Agenzia del Territorio è stata presentata denuncia di variazione catastale.

Destinazione Urbanistica:

Osserva lo scrivente che l'edificio è compreso nell'ambito della **Zona AR-UR** del vigente P.U.C. Comune di Genova, zona di riqualificazione urbanistica residenziale.

b.2) Descrizione sommaria e consistenza del bene:

Per la descrizione si faccia anche riferimento alla planimetria dello stato attuale qui allegata con il n°5 ed al rilievo fotografico qui allegato col n°6.

Edificio

L'edificio di cui fa parte l'immobile è un caseggiato di vecchia costruzione, dotato di 6 piani fuori terra.

Esso è un fabbricato posto nella parte iniziale della Via W. Fillak, e raggiungibile a mezzo di piccolo distacco posto tra edifici (foto 1-2-3-4-5).

La zona è ben servita da mezzi pubblici e sufficientemente dotata di negozi e servizi vari, mentre è relativamente carente il parcheggio auto.

La struttura portante dell'edificio è in muratura; la copertura è falde; le facciate generalmente sono rivestite con intonaco tinteggiato.

L'atrio ha pavimento e pareti rivestite parzialmente in marmo. Il portone è in alluminio e vetro (foto 6-7).

Il vano scala presenta gradini e sottogradini in marmo nonché ringhiera in ferro (foto 8-9-10).

Lo stato manutentivo e conservativo delle parti comuni è mediocre.

Alloggio

Per quanto riguarda consistenza e forma dell'alloggio si rimanda alla planimetria qui allegata con il n°5.

Trattasi di alloggio posto al piano secondo, costituito da ingresso/corridoio 3 stanze oltre un piccolo vano cieco, cucina, bagno e ripostiglio, per una superficie lorda commerciale pari a circa mq 67,50. L'altezza interna è pari a circa 3,00 metri.

I pavimenti sono rivestiti generalmente con piastrelle in cemento decorate.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La porta caposcala è in legno tamburato, a due ante.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La **cucina** presenta pavimento e pareti (fino all'altezza di circa mt 1,50) rivestite con piastrelle ceramiche (foto n°29-30-31-32-33).

Il **bagno** presenta piastrelle ceramiche a parete (fino all'altezza di mt 1,50) ed è dotato di tazza wc, vasca, lavabo e bidet. Le apparecchiature igienico-sanitarie sono di tipo comune, di epoca.

L'impianto elettrico è sottotraccia, non sfilabile.

All'interno del corridoio è ubicata una stufa a gas per il riscaldamento mentre è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel bagno vi è un piccolo soppalco in muratura.

Lo stato di manutenzione generale è mediocre con alcune tramezze al grezzo e diversi segni di infiltrazione sui soffitti.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione ed adeguamento impianti, che influiscono sul giudizio di stima.

b.3) Proprietà

La piena proprietà attuale del bene è in capo al Sig. [redacted] (esecutato) in forza di atto Not. Aurelio Morello di Genova del 01/02/2010 R.P. [redacted] Fasc. n°24869, trascritto il 10/02/2010 R.P. n°4401/2984 già di proprietà di Rossella Calogero.

Su richiesta, lo stesso Notaio ha rilasciato copia dell'atto indicato, qui allegata col n°8.

Proprietà ultimi 20 anni, come risulta anche dalla visura catastale:

- proprietà dal 31/10/1979 sino al 06/02/2005: [redacted] GIUSEPPE in forza di ATTO Not. U. Morello di Genova del 31/10/1979 trascritto il 19/11/1979 n.ri 24260/18530;
- proprietà dal 06/02/2005 al 01/02/2010: [redacted] ROSSELLA in forza di successione testamentaria in morte di Paoletti Giuseppe avvenuta il 06/02/2005 trascritta il 27/04/2006 n.ri 19575/11295;
- proprietà dal 01/02/2010: [redacted] per acquisto con atto Not. A. Morello di Genova, Rep. 128861/24869 e trascritto a Genova il 10/02/2010 n.ri 4401/2984.

Si rileva che in data 10/02/2010 ai n.ri 4400/2983 risulta trascritta, in virtù dell'atto del 01/02/2010 n°128861/24869 di rep. del Not. A.

Morello di Genova, l'accettazione tacita di eredità del defunto [redacted] Giuseppe da parte dell'erede [redacted] Rossella.

b.4) Possesso e titoli

L'immobile è oggi in possesso del Sig. [redacted] ed abitato anche dal padre [redacted].

b.5) Formalità, spese di gestione, oneri di natura condominiale gravanti sul bene

Come indicato, lo scrivente ha provveduto ad inviare richiesta all'amministratore pro-tempore Dott. Donato Scisci, sulla situazione contabile dell'alloggio nei confronti del Condominio (vedasi documenti qui allegati col n°10).

Spese di gestione, oneri di natura condominiale gravanti sul bene

Dalla documentazione rilasciata dall'Amm.re pro-tempore del Condominio Dott. Donato Scisci ad oggi emergono sull'immobile i seguenti gravami:

- ✓ le spese fisse consuetudinarie di gestione ordinaria annuale (verificate mediamente sugli ultimi due consuntivi/preventivi) si attestano intorno ad € 500,00 medie circa;
- ✓ risulta essere stata posta a consuntivo la gestione ordinaria esercizio 2016, da cui si desume un debito a carico dell'alloggio pari ad € 6.948,62;
- ✓ risulta essere stata posta a preventivo la gestione ordinaria esercizio 2017, da cui si desume un debito a carico del locale (due rate non ancora versate) pari ad € 500,00.

A riassunto formale evidenzia quindi un **debito**, ad oggi, gravante a favore del Condominio per un importo complessivo di **€ 7.448,62**.

Nell'ultimo verbale assembleare non vi sono state delibere per l'esecuzione di lavori straordinari.

b.6) Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio

Come risulta dalla documentazione ipocatastale prodotta agli atti, nel ventennio (a partire dal giugno 1996) sull'immobile in oggetto risultano le iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio così come indicate nella relazione notarile prodotta dalla parte procedente:

a) Trascrizione n°19575/11295 del 27/04/2006 relativa alla successione testamentaria di [illegible] Giuseppe (testamento olografo pubblicato dal Not. U. Morello il 29/04/2005) con la quale la proprietà è passata in capo a Calogero Rossella;
b) Trascrizione n°4400/2983 del 10/02/2010 relativa alla accettazione tacita di eredità (Not. A. Morello rep. 128861/24869) a favore di [illegible] Rossella;
c) Trascrizione n°4401/2984 del 10/02/2010 nascente da atto di compravendita (a rogito Not. A. Morello del 01/02/2010 rep. 128861/24869) a favore di [illegible] e contro Calogero Rossella per l'acquisto dell'immobile oggetto di attuale pignoramento;
d) Iscrizione n°4402/827 del 10/02/2010 nascente da atto di mutuo a rogito Not. A. Morello del 01/02/2010 a favore di

BARCLAYS BANK PUBLIC LIMITED COMPANY a garanzia per complessivi € 142.500,00 e per capitale di € 95.000,00;

e) Trascrizione n°9514/6572 del 07/04/2016 nascente la pignoramento n.1973 del 10/03/2016 a favore di MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L. fino alla concorrenza di € 88.297,21;

Lo scrivente ha provveduto ad integrare la richiesta all'Ufficio della Conservatoria, fino alla data odierna, rilevando l'esistenza delle stesse note, senza alcuna ulteriore nota aggiuntiva. Si rimanda comunque al contenuto dell'allegato sub.11.

b.7) Conformità catastale, urbanistica ed edilizia e decreto di abitabilità

Sono state effettuate ricerche ed istanza presso il Comune di Genova e l'Agenzia del Territorio (Catasto), al fine della verifica della regolarità progettuale / amministrativa e catastale.

Le verifiche presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, hanno dato esito negativo in ordine alla presenza di elaborati e/o documenti.

Non è stato reperito alcun decreto di abitabilità, essendo la costruzione di antica edificazione in mancanza di specifica normativa.

E' stata reperita una comunicazione per esecuzione di opere interne ai sensi dell'art. 48 legge 47/85 n°47 (allegato 7) per avere eseguito nel mese di gennaio 1980 le seguenti opere, così descritte

nella stessa comunicazione: "*...dalla cucina con servizio è stato ricavato un bagno e servizi con la costruzione di una parete divisoria, un ripostiglio o dispensa. Adibita a cucina, attraverso opere idrauliche a parete, una stanzetta adiacente...*". Non risultano allegati elaborati grafici a detta comunicazione di opere interne.

In data 29/01/2010 è stata presentata denuncia di variazione catastale prot. n°GE0033960.

Dal semplice confronto tra detta planimetria e quella di rilievo attuale emergono comunque difformità così precisate:

- presenza di nuovo vano ricavato nel precedente ampio ingresso, con creazione di parete divisoria e ricavo di corridoio;
- realizzazione di piccolo vano cieco tra le due camere poste a nord-ovest e diversa distribuzione degli spazi interni;

Oltre a ciò, rispetto a detta planimetria catastale, vi sono alcune imprecisioni grafiche da rettificare

Detto quanto sopra, si necessita quindi della presentazione di pratica amministrativa di sanatoria per la realizzazione delle opere eseguite dopo il 29/01/2010 e conseguente aggiornamento catastale.

Il costo complessivo da affrontare, ammonta (tra procedure tecniche/progettuali e sanzioni) a circa € 2.000,00.

L'edificio NON risulta soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.

Allo stato non sono noti né emersi altri vincoli e/o servitù sul bene.

b.8) Certificazione energetica

L'immobile è stato dotato di attestato di certificazione energetica n°23685 del 12/06/2017 e scadente il 12/06/2027.

Il relativo certificato sarà depositato in originale cartaceo presso la cancelleria.

c) Divisibilità dell'immobile e lotti

Risulta oggetto di pignoramento la piena proprietà e quindi l'intero immobile in questione.

La procedura non necessita quindi di accertamenti e verifiche inerenti la formazione di lotti, riservati ai pignoramenti di tipo "parziale".

***** ***** ***** ***** *****

Contestualmente al deposito si invia una copia della presente al procedente ed all'esecutato, rimanendo a disposizione per ricevere eventuali osservazioni e per fornire ogni eventuale chiarimento.

Si ringrazia fin d'ora per l'attenzione e rimanendo a disposizione per ogni occorrenza e/o chiarimento, il sottoscritto rassegna la presente con vivi ossequi. Il C.T.U.

Geom. Eugenio Giannelli

Genova, 12 giugno 2017

1) Copia atto di pignoramento immobiliare;
2) Certificato di visura catastale dell'immobile;
3) Planimetria catastale dell'immobile agli atti dell'Agenzia del Territorio;
4) Copia raccomandata inviata per accesso e verbale delle operazioni;
5) Planimetria immobile;
6) Rilievo fotografico;
7) Copie documentazione Comune di Genova;
8) Copia atto Not. A. Morello del 01/02/2010;
9) Copia estratto valori OMI;
10) Copia istanza e documenti contabili trasmessi dall'Amministratore;
11) Visure ipocatastali;
12) Copia lettera trasmissione relazione alle parti.