



ANDREA MALASPINA ARCHITETTO
Via XX Settembre 28/10A - 16121 Genova
3483711460 arch_malaspina@yahoo.it

TRIBUNALE DI GENOVA
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 54/2017

Promossa da

come da atto di pignoramento immobiliare in data 12 Dicembre 2016 Rep. n. 12846; trascritto all' Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Genova – Territorio, in data 22 Dicembre 2016 al n. 3374 Reg.Gen. e al n. 2298 Reg. Part.

Contro

G.E.: Dott. BONINO Roberto

CTU: Arch. MALASPINA Andrea

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LA PRESENTE SOSTITUISCE LA RELAZIONE
INVIATA IN DATA 19 GIUGNO 2017

Premessa

Il sottoscritto MALASPINA Andrea, architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Genova al n. 3287, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con studio in Genova, Via XX Settembre 28/10A nell'udienza del 10 Aprile 2017 veniva nominato C.T.U. dal G.E. Dott. BONINO Roberto, relativamente all'esecuzione immobiliare R.G.E. n.54/2017. Successivamente, all'udienza del 20 Aprile 2017, il sottoscritto CTU, prestava giuramento di rito dichiarando di accettare l'incarico avente il seguente quesito:

“a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

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

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

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

- 2. una sommaria descrizione del bene;*
- 3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
- 4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Dovranno essere indicati:

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

diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.



ANDREA MALASPINA ARCHITETTO
Via XX Settembre 28/10A - 16121 Genova
3483711460 arch_malaspina@yahoo.it

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 di 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 sia giunta per tempo;

- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte 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 della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., verificata la documentazione prodotta, ha accertato la parziale completezza della stessa, di cui all'art. 567 C.P.C., dei registri immobiliari relativi all'immobile pignorato e riferite al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In data 26 Aprile 2017 lo stesso C.T.U. inviava raccomandata A/R al sig _____ e al creditore procedente _____, presso l'Avv.

_____, per comunicare che in data 5 Maggio 2017 alle ore 9:30, avrebbe effettuato l'accesso all'immobile pignorato, posto in Genova – via Mogadiscio n. 6E int.9.

A seguito di successivi colloqui telefonici le parti manifestavano l'impossibilità di presiedere nel giorno prefissato. Pertanto il CTU ha concordato con il debitore esecutato nuovo sopralluogo per il giorno 11 Maggio 2017.(Allegato "H")

In data 11 Maggio 2017 Lo scrivente acquisiva la planimetria catastale e visura storica dell'unità immobiliare pignorata (Allegato "A").

In data 11 Maggio 2017 il sottoscritto C.T.U. effettuava sopralluogo, recandosi in Genova – via Mogadiscio n. 6E int.9, presso l'immobile pignorato trovando nello stesso, il figlio degli esecutati sig. _____. In detta circostanza il sottoscritto procedeva ad accedere all'unità immobiliare in argomento e sulla scorta della documentazione agli atti individuava l'immobile oggetto dell'esecuzione, né eseguiva un'ispezione generale ed effettuava un dettagliato rilievo grafico e fotografico dello stesso.

In data 18 Maggio 2017 lo scrivente acquisiva informazioni tecnico urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova.

In data 30 Maggio 2017 lo scrivente acquisiva estratto delle spese condominiali dall'amministratore di Condominio studio "_____" con sede in _____ Genova, e il contatto del gestore dell'impianto di riscaldamento condominiale ditta con sede in _____ Genova

In data 05 Giugno 2017 lo scrivente redigeva e depositava presso portale telematico della Regione Liguria rubricato con prot. n° _____ attestato di prestazione energetica.

RISPOSTA AL QUESITO

Tutto ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto ed accettato, il sottoscritto C.T.U. esperite le suddette operazioni si è messo così in grado di relazionare quanto segue che per chiarezza viene ad essere sviluppato ed articolato partendo dal punto b) lasciando per ultimo il punto a) relativo alla valutazione dell'immobile.

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;*
- 2. una sommaria descrizione del bene;*
- 3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
- 4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Dovranno essere indicati:

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono

che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

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

INDENTIFICAZIONE: Appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) distinto con numero di interno n. 9 del civico 6E di Via Mogadiscio;

UBICAZIONE: Sito nel Comune di Genova con accesso dal civico 6E di Via Mogadiscio;

TIPOLOGIA: Residenziale;

INDENTIFICATIVI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Genova

Sezione urbana BAV

Foglio 41

Particella 1634,

Sub.5,

Categoria A/3,

Cl 4,

Consistenza 5 vani,

Superficie Catastale totale 90 mq (totale escluse aree scoperte 87 mq) ,

Rendita 464,81 €

INDIRIZZO Via Mogadiscio 6E Piano 1 interno 9;

Si precisa che i suddetti identificativi catastali derivano dalla soppressione del cespite identificato come Foglio BAV/41, particella840, Sub 5 a seguito di variazione catastale.

INTESTAZIONI CATASTALI ATTUALI:

- _____ nato in _____ cf _____
- _____, diritto di competenza: Proprietà` per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- _____ nata in _____ cf _____
- _____ diritto di competenza: Proprietà` per 1/2 in regime di separazione dei beni;

CONFINI: da Ovest e procedendo in senso orario: vuoto su aree condominiali su due lati, appartamento proprietà di terzi distinto con interno 8, cavedio, vano scala condominiale e appartamento proprietà di terzi distinto con interno 10.

Denunce catastali mancanti: Raffrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi si è rilevata una difformità planimetrica dovuta alla diversa altezza degli spazi interni. Nello specifico sulla planimetria catastale è indicata un'altezza interna di 3,15 mt. ma allo stato effettivo l'altezza è di 3,00 mt. Si specifica che tale difformità non varia la consistenza catastale e non varia la rendita catastale e non ne pregiudica la corretta identificazione.

E' possibile regolarizzare tale irregolarità predisponendo la variazione catastale, con la procedura DOCFA per aggiornare la planimetria catastale. Il costo di tale regolarizzazione può essere quantificato cautelativamente in € 300,00 tra spese tecniche ed oneri catastali.

2. Sommaria descrizione del bene;

L'unità immobiliare pignorata fa parte del compendio immobiliare sito in Genova con accesso dal civico 6E di via Mogadiscio, posto in zona periferica, a prevalente destinazione residenziale, sita nel municipio IV Media Val Bisagno.

Il fabbricato residenziale in cui è posto il bene pignorato è una costruzione popolare di tipo condominiale dell'inizio anni 60 che si sviluppa su sei piani fuori terra.

La tipologia costruttiva, tipica dell'epoca, prevedeva la struttura portante verticale formata da pilasti in cemento armato con tamponamenti laterali in laterizio senza coibentazione ed una struttura orizzontale, costituente i solai, formata da travetti prefabbricati con interposte "pignatte" in laterizio racchiuse in travi e getti di cemento armato.

Tutte le facciate risultano intonacate e tinteggiate in condizioni manutentive sufficienti. Tutte le parti comuni del Condominio, interne ed esterne, si presentano in condizioni manutentive sufficienti.

Allo stabile vi si accede da una porta con serramento in alluminio e specchiature con vetro; il vano d'ingresso si presenta con pavimentazione alla palladiana realizzato con pezzatura di marmo e granito, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Da detto vano d'ingresso diparte la scala di accesso ai piani superiori, in cemento armato rivestita da marmo, in discrete condizioni e ben progettata tanto che la salita risulta comoda ed agevole.

Il bene pignorato è un appartamento, posto al primo piano con ascensore, gli affacci sui lati ovest, sud ed est, dello stabile consentono una buona esposizione al soleggiamento sia estivo che invernale.

All'appartamento si accede da un pianerottolo comune, dopo aver attraversato la porta d'ingresso non blindata.

L'ingresso disimpegna i vari locali dell'appartamento che risulta composto da: ingresso, piccola sala da pranzo, cucina, bagno, tre camere; completano la dotazione dell'unità immobiliare un balcone sul lato ovest e un secondo posto sul lato sud.

La consistenza de quo si presenta in condizioni manutentive insufficienti e non si evidenziando recenti interventi manutentivi volti alla conservazione ed al rinnovamento della stessa.

Internamente l'unità ha le seguenti caratteristiche/finiture:

- pavimenti: piastrelle in graniglia in tutti gli ambienti. Sul perimetro di tutti gli ambienti, ad eccezione della cucina e del bagno, è presente lo zoccolino battiscopa in legno;
- pareti: carta da parati in ingresso, piccola sala da pranzo, due camere; la terza ed ultima camera presenta parete con tinteggiatura
- rivestimenti: cucina - piastrelle di ceramica, fino all'altezza di mt. 1,70 circa; bagno - piastrelle di ceramica sui quattro lati fino all'altezza di 1,50 mt;
- bagno: risulta completo di wc, bidet, lavabo vasca da bagno.
- serramenti interni: in legno tamburato di normale fattura;
- impianto elettrico: sotto traccia, non risulta dotato di certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.
- impianto di riscaldamento: centralizzato a gas metano.

Esternamente l'unità ha le seguenti caratteristiche/finiture:

- serramenti: in metallo senza vetro camera. Sistema di oscuramento con tapparelle avvolgibili in pvc. Stato di manutenzione discreto.
- accesso principale all'alloggio: portoncino non blindato.

La proprietà dispone inoltre di due balconi avente le seguenti caratteristiche:

- pavimenti: piastrelle in gres rosso e copertina di bordo in granito.
- parapetti: metallici con listelli distanti circa 10 cm e blocchi di cemento avente spessore di 10 cm in insufficiente stato manutentivo.

Completa la descrizione di cui sopra la documentazione fotografica (Allegato "B")

Superficie dell'alloggio: la superficie netta (calpestabile) dell'abitazione è di circa mq.71,00 oltre a circa mq.8,00 di balconi, mentre la superficie commerciale è di mq.91,00.

Il condominio, di cui l'immobile pignorato fa parte, è dotato di area parcheggio condominiale avente 21 posti auto su 40 unità immobiliari. La sosta in tale area è libera e riservata ai condomini in quanto non esiste regolamentazione della sosta o assegnazione ai singoli appartamenti.

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Genova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e dal certificato notarile, allegato al fascicolo della procedura, risulta quanto segue:

Proprietario dell'immobile alla data della trascrizione del pignoramento:

- _____ nato in _____ il _____, cf _____, diritto di competenza: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- _____ nata in _____ il _____, cf _____, diritto di competenza: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Proprietari nel ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento:

Agli esecutati il bene è pervenuto a seguito di atto di acquisto del 26.01.2006 autenticato dal Notaio _____ (GE) rep.n. - _____ trascritto a Genova il _____ all'art. _____. (Allegato "C")

Con il summenzionato atto il signor _____ nato in _____ il _____, cf _____ e del di lui moglie, signora _____ nata in _____ il _____, cf _____, hanno acquistato



ANDREA MALASPINA ARCHITETTO
Via XX Settembre 28/10A - 16121 Genova
3483711460 arch_malaspina@yahoo.it

rispettivamente la quota di 1/2 di piena proprietà, del cespite oggetto della procedura, dai venditori sig. _____, nato a _____ il _____ e la sig.ra _____, nata a _____ il _____, coniugi in comunione legale dei beni.

Ai signori _____ e _____ il bene era pervenuto a seguito di compravendita del solo _____, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto autentificato del Notaio _____ in data _____ Repertorio n. _____, trascritto a Genova il _____ all'art. _____.

Con il summenzionato atto il signore _____ ha acquistato l'immobile dall' _____ di Genova.

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

L'immobile pignorato all'atto del sopralluogo risultava occupato dai sig.ri _____ e _____, proprietari rispettivamente la quota di 1/2 di piena proprietà e dal figlio maggiorenne degli esecutati sig. _____.

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



ANDREA MALASPINA ARCHITETTO
Via XX Settembre 28/10A - 16121 Genova
3483711460 arch_malaspina@yahoo.it

non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;***
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura***
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge***
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificati 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;***

1. FORMALITA'

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota di iscrizione n. ____ Reg. Gen. e n. ____ Reg. Part. del ____.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Atto Notarile pubblico del Notaio Dott. _____ in data ____ n. ____ di Rep. (somma iscritta Euro _____ – capitale Euro _____);

a favore: _____ per la _____ con sede in _____ (Domicilio ipotecario eletto in _____, Via _____);

contro: _____ nato in _____ il _____, cf _____, e _____ nata in _____ il _____, cf _____, proprietari rispettivamente la quota di 1/2 di piena proprietà.

Immobile: Comune di Genova, Sezione Bav, Foglio 41, Particella 1634, Sub.5, Cat A/3, Cl 4, Cons 5 vani, Superficie Catastale totale 90 mq (totale escluse aree scoperte 87 mq) , Rendita 464,81 € Via Mogadiscio 6E Piano 1 interno 9; Si precisa che il bene originariamente ipotecato risultava riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Genova, alla Sezione Urbana BAV, Foglio 41, Particella 840, Sub. 5, la quale in forza di variazione catastale è stata soppressa con costituzione della nuova Particella 1634 Sub. 5

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota di trascrizione n.3374 Reg. Gen. e n.2298 Reg. Part. del 02.02.2017.

Verbale di pignoramento immobiliare con atto giudiziario del Tribunale di Genova in data 22.12.2016 n.12846 di Rep.;

a favore: “ _____ ” con sede in Roma c.f.: _____;

a carico: _____ nato in _____ il _____, cf _____, e _____ nata in Sri il _____, cf _____.

Immobile: Comune di Genova, Sezione Urbana BAV, Foglio 41, Particella 1634, Sub.5, Cat A/3, Cl 4, Cons 5 vani, Superficie Catastale totale 90 mq (totale escluse aree scoperte 87 mq) , Rendita 464,81 € Via Mogadiscio 6E Piano 1 interno 9; Si precisa che il bene originariamente ipotecato risultava riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Genova, alla Sezione Urbana BAV, Foglio 41, Particella 840, Sub. 5, la quale in forza di variazione catastale è stata soppressa con costituzione della nuova Particella 1634 Sub. 5

2. DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Oltre a quando specificato al punto precedente non sono stati rilevati altri diritti reali a favore di terzi;

3. VINCOLI E ONERI

Non risulta vincoli trascritti e/o indicati negli strumenti urbanistici e documenti visionati vincoli.

4. FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A carico dell'acquirente rimarranno le seguenti formalità.

L'unità immobiliare possiede i 25,32 su 1.000,00 millesimi condominiali generali del caseggiato sito al civ. 6E di Via Mogadiscio e sulla stessa gravano i seguenti importi:

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione (esercizio 2016) : 454,65 €
- spese straordinarie già deliberate: 300,28 €
- spese condominiali non pagate (saldo esercizio 2015-2016) 1645,31 €

Il bene pignorato è l'interno 9 del caseggiato al civ. 6E di Via Mogadiscio, e lo stesso fa parte di un "supercondominio" che comprende gli edifici siti ai civv. 39-41 di Via Terpi e dal civ. 6 (ovvero 6,6A,6B,6C,6D,6E) al civ. 8 (ovvero 8,8A,8B,8C,8D,8E) di Via Mogadiscio.

Sul suddetto supercondominio gravano le seguenti spese e passività:

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione (esercizio 2016-2017 rate già scadute): 1132,85 €
- spese straordinarie già deliberate: 1098,60 €
- spese condominiali non pagate (saldo esercizio 2015-2016): 5907,56 €

TOTALE DELLE FORMALITA' DA SALDARE : (condominiali 2400,24€ + supercondominio 8139,01) = 10539,25 €

Si allegano estratti di spese condominiale relative al solo caseggiato e spese relative al supercondominio (Allegato “D”)

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

Verranno cancellate al momento della vendita le seguenti formalità:

- Iscrizione n.8730 Reg. Gen. e n.1998 Reg. Part. del 21.02.2006
- trascrizione n.3374 Reg. Gen. e n.2298 Reg. Part. del 02.02.2017.

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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

La costruzione del caseggiato di cui fa parte l'immobile pignorato è stata iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967 e non sono state realizzare opere abusive per le quali è richiesta domanda di sanatoria.

In data 14 Gennaio 1980 l'immobile è stato dichiarato abitabile con ordinanza del Sindaco del Comune di Genova provvedimento n°62.

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

Si allega attestazione prestazione energetica redatta dallo scrivente tecnico Arch. Malaspina Andrea (Allegato "E").

c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'immobile oggetto di pignoramento non è un bene divisibile.

a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione

scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute . In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

Come ampiamente descritto nel paragrafo relativo allo svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente C.T.U., ha verificato la documentazione prodotta, ed ha accertato l'assenza della planimetria catastale, provvedendo ad acquisirla ai sensi dell'art. 567 C.P.C.

Lo scrivente in data 11 Maggio 2017 ha effettuato l'accesso all'interno del bene pignorato, a seguito di comunicazione alle parti trasmessa in data 26 Aprile 2017 via raccomandata A/R, e successivamente per via telefonica essendosi manifestata l'impossibilità delle parti a presenziare nella data proposta dal sottoscritto C.T.U. indicata nella sopracitata raccomandata.

Il giorno fissato il sottoscritto C.T.U. effettuava sopralluogo, recandosi in Genova – via Mogadiscio n. 6E int.9, presso l’immobile pignorato trovando nello stesso, il figlio degli esecutati sig. _____.

Per la valutazione del cespite oggetto di analisi è stato utilizzato il metodo comparativo ai valori di mercato (MARKET COMPARISON APPROACH). La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un’adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con transazioni recenti o in atti relativi a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile può quindi essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita medi in zona ed applicando allo stesso le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Sono stati presi in considerazione i valori immobiliari di immobili dalle caratteristiche funzionali simili o assimilabili a quelli oggetto della valutazione, con verifica dei valori immobiliari, attraverso una ricerca di mercato nelle singole zone in cui si trovano gli immobili stessi.

Ai valori unitari così rilevati sono state apportate opportune rettifiche in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, come ad esempio la loro funzionalità, lo stato manutentivo e la localizzazione.

Attraverso questo metodo di stima è stato desunto un prezzo unitario di 876,41€ da moltiplicare alla superficie commerciale dell’immobile.

Si allega scheda di dettaglio della stima effettuata applicando il metodo comparativo ai valori di mercato. (Allegato “G”).

Dalla disamina dei valori medi espressi dal Listino Immobiliare edito dalla C.C.I.A.A. di Genova e dell’O.M.I. è stato determinato un valore unitario di stima, al metro quadrato di € 1.050,00 da moltiplicare per la superficie commerciale dell’immobile. (Allegato “F”).

La superficie commerciale sarà così determinata:

- Abitazione mq. 91,00 x 1,00 = mq. 91,00
 - Balconi mq. 8,00 x 0,30 = mq. 2,40
- Superficie commerciale totale mq. 93,40.

Ne consegue:

VALORE DI MERCATO

- attraverso metodo comparativo ai valori di mercato € 81.856,90
- attraverso applicazione valore O.M.I. € 98.070,00

Dalla determinazione dei sopracitati valori si può desumere un adeguato valore basato sulla media analitica della stessa. Ovvero:

$$(81.856,90 + 98.070,00) / 2 = 89.963,45 \text{ €}, \text{ arrotondato per eccesso ad € 90.000,00}$$

Pertanto il “VALORE DI MERCATO” della proprietà esecutata è a corpo di € 90.000,00 (diconsi Euro Novantamila/00 a corpo).

Tanto doveva riferire il sottoscritto affermando essere la sua enunciazione corrispondente alle proprie vedute e conoscenze tecnico - professionali, in considerazione di quanto riscontrato ed anche per quanto ha potuto accertare, appurare, constatare, verificare e valutare.

Con quanto sopra si ritiene di aver diligentemente e professionalmente assolto al mandato conferitomi.

Genova, lì 19 Giugno 2017.

IL C.T.U.

Arch. MALASPINA Andrea

ALLEGATI:

Fascicolo degli allegati:

- ALLEGATO A – Documentazione catastale;
- ALLEGATO B – Documentazione fotografica;
- ALLEGATO C – Atto di provenienza del bene pignorato;
- ALLEGATO D – Estratto spese condominiali e parti comuni;
- ALLEGATO E – Attestato di prestazione energetica;
- ALLEGATO F – Estratto O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO G – Stima per comparazione valori di mercato;

Istanza di liquidazione onorari e spese.