

Dott.Arch.Rossana Cuneo  
Tel.010317984-3497550499  
Fax 0103773731  
[rossana.cuneo@archiworlpec.it](mailto:rossana.cuneo@archiworlpec.it)

C.so Torino 35/1  
16129 Genova  
[cuneoros@hotmail.it](mailto:cuneoros@hotmail.it)  
[archi.cuneomaccio@gmail.com](mailto:archi.cuneomaccio@gmail.com)

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
Ufficio esecuzioni immobiliari  
Procedura n. R.E. 955/2015

Promossa da :

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Debitrice eseguita

All'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: [REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA  
VIA ROMOLO PENSA CIV. 2/7 sc.sin.**

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 – Archivio storico
- All.to F Documentazione del Comune di Genova - Anagrafe e Matrimonio
- All.to G Cartografia
- All.to H Spese condominiali
- All.to I Relazione visurista
- All.to L 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 [REDACTED] esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 01 marzo 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 profilano 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 impossibilita' di accedere all'immobile,e avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario producendo copia della raccomandatra 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.

Autorizza fin 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 del Territorio , Edilizia Privata del Comune di Genova, Archivio storico del Comune di Genova)
- effettuato il sopralluogo, in data 05 Aprile 2016 alle ore 10,00 accedendo al bene pignorato, alla presenza di un incaricato dell'esecutata [REDACTED] ed effettuando rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.



*LOTTO: immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Genova,  
in Via Romolo Pensa 2/7A*

### **1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Oggetto del presente provvedimento è l'immobile adibito a civile abitazione situato nel Comune Genova, Via Romolo Pensa 2 int.7 scala A, terzo piano composto da: ingresso - soggiorno, due camere, cucina e bagno.

#### **1.1 - Dati tecnici:**

Locale ad uso abitazione

superficie netta appartamento: circa mq 67,44

superficie lorda appartamento: circa mq 74,17

Per cui la superficie commerciale del lotto sarà di mq.74,17

#### **1.2 - Calcolo superficie netta:**

Locale ad uso abitazione: superficie netta circa mq. 67,44

#### **1.3 – Identificativi catastali :**

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

Sezione SAM foglio 41, mappale 1917, SUB .13, z.c. 3, Cat. A/3, Cl.5 cons.5 vani R.C. € 658,48 di proprietà di [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in regime di separazione dei beni.

#### **1.4 – Regolarità catastale ed edilizia**

E' stato possibile reperire e fotografare il progetto originario dell'immobile presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, l'edificio è stato costruito in forza del progetto n° 90/28 del 13/07/1928.

Non risulta che l'immobile sia munito di certificato di agibilità.

E' stata reperita, presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile, che **non** corrisponde allo stato dei luoghi: sono state demolite due tramezze di separazione tra entrata e camera, creando un unico vano.

Non risulta sia stata presentata alcuna pratica ai competenti uffici per regolarizzare



suddetti interventi.

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

In relazione alle verifiche di regolarizzazione delle difformità dell'immobile, riscontrate in sede di sopralluogo, pur nella specifica volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - la scrivente ritiene che suddette opere possano essere regolarizzate mediante, previa conferma della fattibilità e colloquio presso l'Edilizia Privata del Comune di Genova, la presentazione di una pratica per Opere interne eseguite ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04 - art. 22 L.R. 16/08.

#### 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 53C area SU.

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

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

L'immobile ricade nel nell'ambito del piano di Bacino del Torrente Polcevera.

#### 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.

Non risultano vincoli né paesaggistici.

L'immobile risulta in zona sottoposta a vincolo idrogeologico (zona esondabile).

#### 1.7 – Confini

L'immobile confina:

- a nord: tramite muri perimetrali con cavedio e vano scala
- a est: tramite muri perimetrali con appartamento int. 8
- a sud: tramite muri perimetrali con distacco verso FF.SS.
- ad ovest: tramite muri perimetrali con appartamento int 7B



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: l'immobile oggetto della presente procedura si trova nel centro del quartiere di Sampierdarena, nel ponente genovese a circa 6 km dal pieno centro cittadino, precisamente tra Via Cantore e Via Buranello con accesso veicolare da quest'ultimo.

Trattasi quindi di una zona semiperiferica, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici:

Fermate degli autobus si trovano nell'adiacente Via Buranello.

A pochi minuti a piedi si raggiunge Via Cantore e la zona pedonale di Rolando, dove sono presenti scuole, esercizi commerciali di diverso genere quali banche, farmacia, posta ecc...

La stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena si trova a poche centinaia di metri, facilmente percorribili a piedi, in pochi minuti.

Il Centro Commerciale della Fiumara e tutta la zona dedicata ai grandi insediamenti commerciali (IKEA, Le Roi Merlin, ecc...) sono raggiungibili in macchina e a piedi in pochi minuti.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Ovest che dista circa 2 km.

Descrizione dell'immobile:

l'appartamento si trova al terzo piano del fabbricato a cui appartiene; ed è composto da :

- ingresso/soggiorno (vedere 1.4 regolarità edilizia)
- camera
- camera
- cucina
- bagno

Pavimenti: in tutto l'appartamento il pavimento è in graniglia alla genovese; compresi cucina e bagno.

Buono lo stato manutentivo.



Pareti e soffitti: In cucina è presente un rivestimento di piastrelle monocottura 20x20 fino ad un'altezza di circa 1.60 mt.; al di sopra del quale le pareti sono tinteggiate di bianco.

In bagno è presente un rivestimento di ceramica monocottura bianca marmorizzato con decori fino ad un'altezza di circa 1,60 mt; al di sopra le pareti sono tinteggiate di bianco. Lo stato di conservazione è buono.

Le restanti parti di pareti ed i soffitti sono tinteggiati di color bianco.

Bagno: In bagno sono presenti doccia, bidet, lavabo e lavatrice.

Finestre e persiane: le finestre sono in alluminio doppio vetro, dotati di persiane alla genovese di colore verdi; solo in una delle camere sono presenti gli avvolgibili.

Porte: La porta di ingresso non è blindata, le porte interne sono in laminato tipo legno. Buono lo stato di conservazione.

Rubinerie: sono di tipo corrente.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia, citofonico, riscaldamento autonomo con elementi in alluminio

L'appartamento, arredato, è in buone condizioni di manutenzione ed igienico-sanitarie ed è immediatamente abitabile.

Attualmente risulta abitato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

### **3. PROPRIETA' ATTUALE DEL BENE**

A tutto il 31/05/2016 l'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota dell'intero di [REDACTED] nata a [REDACTED]

### **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:**

- [REDACTED] rep. [REDACTED] del [REDACTED] - ipoteca volontaria a favore [REDACTED]  
 [REDACTED] (elettivamente domiciliata in [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED] per € 314.000,00 a seguito di mutuo Atto [REDACTED] del 25/07/2006 [REDACTED]  
 [REDACTED] capitale € 157.000,00 (grava sull'immobile in oggetto contro [REDACTED]  
 [REDACTED])

Non presenta annotamenti.

**5.2 Trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio :**

- [REDACTED] rep. [REDACTED] del [REDACTED] Pignoramento Immobiliare a favore della  
 [REDACTED] (elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. [REDACTED]  
 [REDACTED] in [REDACTED], per €156.149,00 (grava sull'immobile  
 in oggetto), contro [REDACTED], atto giudiziario del Tribunale di  
 Genova [REDACTED] non presenta annotamenti.

**5.3. Altre trascrizioni:** Nessuna**5.4. Altre limitazioni d'uso:** Nessuna**6. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] - Amministrazioni Immobiliari

[REDACTED]

[REDACTED]

email: [REDACTED] / [REDACTED]

[REDACTED]

Alla data dello 13/04/2016 la situazione contabile risultante all'amministrazione era la seguente:

- Debito relativo all'ordinaria amministrazione €. 732,46 .

**7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****7.1 Attuali proprietari**

A tutto il 31/05/2016 l'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota dell'intero, in



regime di separazione dei beni, di San Martin Zambrano Tanya Matilde nata a Pujili (Ecuador) il 12.12.1970 C.F. SNMTYM70T52Z605K.

### 7.2 Storia catastale ipotecaria del bene

La proprietà risulta in forza di quanto segue:

atto a rogito Notaio [redacted] di [redacted] in data [redacted] rep.n [redacted] trascritto in data [redacted] Rp. [redacted] Rg. [redacted] da [redacted] nata a Genova il [redacted] (vedova).

Attenzione: in tale atto non si fa alcun cenno all'eventuale porzione di terrazzo in proprietà.

Alla signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted], l'immobile è pervenuto, unitamente ad altri, con rogito Notaio [redacted] di [redacted] del [redacted] rep. [redacted] trascritto in data [redacted] Rp. [redacted] Rg. [redacted] da [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

Detta compravendita prevedeva il diritto di riscatto da parte del venditore entro un anno dalla data dell'atto stesso ed a margine della suddetta nota di trascrizione, non si rileva alcun annotamento dell'avvenuto riscatto.

Attenzione : In tale atto di provenienza, l'immobile, identificato con i dati catastali fg.41 map. 95 sub. 13 è descritto come appartamento di vani 4 + gabinetto a p.3 con porzione di terrazzo sul tetto.

## 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 Romolo Pensa 2 int.7, posto al piano terzo di un edificio di civile abitazione, con accesso tramite vano scala condominiale.

#### 8.4 - Dati tecnici:

Locale ad uso abitazione : superficie lorda commerciale : circa mq. 46,00

Le valutazioni dell'OMI per la zona vanno:

per abitazioni civili da un minimo di 1.150 €/mq. a un massimo di 1.650,00 €/mq

per abitazioni economiche da un minimo di 850 €/mq un massimo di 1.150,00 €/mq.;

si ritiene corretto dare una valutazione di 1000,00 €/mq considerando le buone condizioni manutentive dell'immobile.

Quindi si avrà:

la superficie lorda commerciale dell'immobile risulta essere di circa mq. 74,17 (arrotondato a mq.74).

Superficie totale del cespite mq. 74,00 €/mq. 1.000,00 = € 74.000,00

(settantaquattromilaeuro).

**Quindi il valore dell'immobile per una superficie totale commerciale di circa mq. 74 risulta essere di: € 74.000,00 (settantaquattromilaeuro)**

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 € 74.000,00 (settantaquattromilaeuro)**

**ed approssimato ad € 66.600,00 (settantaseimilaseicentoeuro)**

**ed arrotondato a 67.000,00 (settantasettemilaeuro).**



### **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**

La redazione energetica redatta evidenzia che la categoria dell'appartamento è in Classe E con un valore attuale totale della prestazione energetica pari a 126.64 kWh/mq.anno.

Come intervento per migliorare la classe energetica, si è inserito la sostituzione della calderina attuale con una a condensazione sia per il riscaldamento che per la produzione di ACS; quest'intervento risulta essere la soluzione più veloce e meno onerosa per attuare un risparmio energetico.

Per migliorare ulteriormente le prestazioni energetiche dell'immobile si potrebbe intervenire isolando l'involucro esterno e provvedere alla sostituzione di tutte le finestre attuali con altre con migliori prestazioni energetiche.

### **11. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

#### **11.1 – Operazioni peritali**

- giuramento in sede dell'udienza in data 01/03/2016 di fronte dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, [REDACTED];
- determinazione del sopralluogo mediante invio di raccomandata all' esecutato, che non e' stata ritirata
- effettuato il sopralluogo, in data 05 Aprile 2016 alle ore 10,00, accedendo al bene pignorato alla presenza di un incaricato dell'esecutata Signora [REDACTED] ed effettuando rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche

#### **11.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- accesso presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Genova ed Archivio storico 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, 17/10/2016

Dott.Arch.Rossana Cuneo

