

Architetto Marco Lari

Via Montevideo civ 11 int 2a – Cap 16129 Genova

tel fax 010565256 – cell. 3395054980

E.Mail: studio lari@ARIMARCO.191.it

P.IVA: 01688990991

* * * *

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi

Iscrizione n° 417 / 2013

* * * *

Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura per

Giudizio di Espropriazione Immobiliare

* * * *

Procedura promossa da:

Legale:

Contro

Debitore esecutato:

* * * *

Ill.mo Dott. Daniele Bianchi,

Il Sottoscritto Dott. Arch. MARCO LARI, Libero Professionista, iscritto nell'elenco dei consulenti di codesto onorevole Tribunale, con studio in Genova, in Via Montevideo civ. 11/2a, Cap 16129 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il numero 2287, è stato nominato in data



20/03/2014 dall'Ill.mo G.E. Dott. Daniele Bianchi, Consulente Tecnico d'Ufficio nel giudizio indicato in epigrafe per la valutazione dell'appartamento pignorato e del box di proprietà dell'esecutato

sito in Mele (GE) Via Acquasanta civ 144 int 10
con pertinente box distinto con il civico 142 H della stessa via.

Nell'udienza di comparizione delle parti del giorno 20/03/2014, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito all'Ill.mo G.E. e, ritirando la documentazione ipocatastale, è stato invitato a rispondere al seguente quesito:

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;*
- b) Provveda quindi alla stima sommaria 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;*
- c) rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile; Si raccomanda a tale proposito di indicare con precisione, nella richiesta di compensi, gli elementi rilevanti per la liquidazione del compenso o della spesa relativi a tale adempimento;*
- d) Faccia constatare 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 anche tramite collaboratori presso i pubblici 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 esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve produrre necessariamente la parte a pena la decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. 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;

4. 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:

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.);

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

d) 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.

* * * * *

INTRODUZIONE AL CAPITOLO 1.

In primo luogo lo scrivente provvedeva a comunicare con Raccomandata AR, all'esecutato nonché via fax per conoscenza agli Avvocati Procedenti, la prima data di accesso programmata per il giorno, Venerdì 28.03.2014 alle ore 14.30.

All'incontro del 28 marzo 2014 l'esecutato non si presentava.

Il CTU nei giorni seguenti provvedeva a redigere Istanza di Accesso Forzoso al Giudice Dott. Daniele Bianchi, istanza consegnata in Cancelleria del Tribunale di Genova in data 31.03.2014.

Nei giorni seguenti il Perito anche per l'intercessione dell'Avvocato del Debitore, riusciva finalmente ad avere accesso all'immobile in data 05.04.2014.

Subito dopo il CTU formulava istanza di annullamento della predetta richiesta di accesso forzoso.

Tale rinuncia veniva consegnata alla Cancelleria in data 07.04.2014.

* * * * *

Attesa la mancanza, in atti delle cartografie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione, in primo luogo, provvedeva a reperire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, le planimetrie ivi custodite, nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi.

Provvedeva poi a reperire l'atto di compravendita dell'immobile e la documentazione correlata, provvedeva altresì svolgere ricerche presso la Conservatoria di Genova ed il Comune di Mele.

* * * * *

Successivamente il CTU svolgeva ricerche presso gli Uffici dell'Anagrafe e di stato civile del comune di Mele ottenendo il certificato di residenza e stato libero che riportava il fatto che il debitore e' celibe e residente nel Comune di Mele in Via Acquasanta civico 144 interno 10.

Durante il sopralluogo dell'immobile il tecnico incaricato procedeva:

- all'identificazione del bene, comprensiva dei confini;
- al rilievo dello stato di fatto e le riprese fotografiche, del caso, atte a rappresentare gli stati di fatto accertati.

Il tecnico successivamente eseguiva anche approfondite ricerche presso L'Agenzia del Territorio di Genova Sezione Conservatoria e ricerche di tipo urbanistico e di tipo edilizio presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Mele.

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato erano definiti i parametri economici per i processi estimativi del caso ed era poi allestita la presente relazione, che era depositata, nei termini concessi, presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui alla premessa.

* * * * *

CAPITOLO 1.

Formazione dei lotti e Identificazione Immobili

oggetto della vendita:

Lotto Unico: - Unità Immobiliare Residenziale, sita in Mele

Via Acquasanta Civ. 144/10 - Piano Sottotetto e Box Piano Terra

1.0 Identificazione del bene immobile oggetto della vendita

In Comune di Mele, nel complesso immobiliare denominato "Residenza I Ciliegi", nell'edificio segnato con il civico 144 (centoquarantaquattro) di Via Acquasanta, appartamento segnato con

il numero interno 10 (dieci), posto al terzo piano o sottotetto, della consistenza di tre vani.

E' di pertinenza dell'appartamento il box distinto con il civico numero centoquarantadue H di Via Acquasanta, della consistenza di tredici metri quadrati.

Detti immobili sono iscritti all'Ufficio del Territorio di Genova Comune Mele al Catasto Fabbricati al foglio 12, mappale 720, subalterni:

- 92, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita catastale Euro 294,38, l'appartamento;

- 78, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 metri quadrati, rendita catastale Euro 79,22 il box.

Da notarsi che la consistenza dei detti immobili rispetto alle planimetrie catastali agli atti è conforme e mai modificata dalla costruzione del fabbricato di cui sono parte ad oggi.

Il perito ha riscontrato al piano terra la seguente situazione:

- box pertinenziale degli appartamenti delle nuove palazzine costruite.

Al piano strada è presente il box facente parte del pignoramento e pertinenziale all'appartamento di cui trattasi.

- accesso all'appartamento tramite scala condominiale dotata di ascensore;

- servitù attive / passive a carico del complesso residenziale di cui gli immobili sono parte :

* a favore dei mappali 206, 637 (ex 268/b) del foglio 12 del Catasto dei

Terreni del Comune di Mele e precisamente:

- a favore del mappale 206 (o ai mappali da esso derivati a seguito di frazionamenti catastali) diritto di passaggio pedonale e carrabile per un'auto o un piccolo mezzo gommato attraverso i mappali 720, 733, 737, 738, 740 e 741 del foglio 12 (già mappali 200 e 203 del foglio 12) come meglio rappresentato nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "C" dell'atto a rogito Notaro Edmondo Ansaldo del 23 aprile 2002 N. 28654 Rep. registrato a Genova il 10 maggio 2002 al n.2723 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 30 aprile 2002 R.P.N.10793;

- a favore dei mappali 637 e 344 diritto di passaggio pedonale attraverso i mappali 735, 736 e 737 del foglio 12 (già parte del mappale 638 del foglio 12). Il diritto di passo pedonale sarà esercitato attraverso il percorso tracciato nell'area verde attrezzata. Tali servitù sono state costituite con il precitato atto a rogito suddetto Notaro Ansaldo in data 23 aprile 2002 N. 28.654 Rep.;

* servitù di elettrodotto gravante sui mappali 205 e 268 del foglio 12 (e sui mappali da essi derivati a seguito di frazionamenti catastali) trascritta ove sopra in data 12 giugno 1969 ai numeri 7175/9013;

* servitù di passaggio a favore di SNAM S.P.A. gravante sui mappali 203, 205, 206 e 268 del foglio 12 (e sui mappali da essi derivati a seguito di frazionamenti catastali) trascritta ove sopra in data 29 dicembre 1990 R.P.N. 20538.

1.1 La Superficie Lorda complessiva è stata correttamente ricavata

secondo l'ultimo stato legittimato dal Progetto Approvato (estratto del Progetto di Variante in Corso d'Opera allegato in calce alla presente stima), calcolabile su quanto ricavato dagli elaborati grafici progettuali reperiti datati febbraio 2005.

SUPERFICI IMMOBILE

- Superficie locali residenziali al P.Sottotetto mq. 45,00
- Superficie n° 2 Terrazzi a tasca al P.Sottotetto mq. 4,50
- Superficie Box al P.T. mq. 14,00

CONSISTENZA IMMOBILE

- Locali residenziali al P.Sottotetto mq. 45,00 x 1,00 = 45,00
- Terrazzi a tasca al P.Sottotetto mq. 4,50 x 0,33 = 1,485
- Box al P.T. mq. 14,00 x 0,50 = 7,00

TOTALE = 53,485

1.2	Consistenza Commerciale complessiva arr.ta	= 53,48
------------	---	----------------

1.3 Identificativi catastali

L'appartamento ed il box sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati di Genova in capo a _____ nato a _____ il _____ per la quota dell'intera proprietà', come segue:

Ufficio del Territorio di Genova Comune Mele al Catasto Fabbricati al foglio 12, mappale 720, subalterni:

- 92, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita catastale Euro 294,38, l'appartamento;
- 78, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 metri quadrati, rendita

catastale Euro 79,22 il box.

1.4 Regolarità Catastale

Trattasi di immobile residenziale appartamento ed immobile commerciale box pertinenziale. Le planimetrie catastali agli atti relative quindi al sub. 92 appartamento e sub. 78 box, reperibili all'Agenzia del Territorio sono conformi allo stato dei luoghi.

1.5 Confini

- L'appartamento confina con vano scale, ballatoio, appartamento interno nove, distacco su strada condominiale di uso pubblico e distacco sul subalterno 85 del mappale 720 del foglio 12 per due lati.

- Il box confina con intercapedine, subalterno 79 del mappale 720 del foglio 12 del locale Catasto Fabbricati, strada condominiale ad uso pubblico e subalterno 77 del mappale 720 del foglio 12 del locale Catasto Fabbricati.

1.6 Descrizione sommaria della zona e delle infrastrutture

La zona entro la quale trova ubicazione il cespite residenziale appartamento e commerciale box oggetto di stima è la zona di fondovalle del Comune di Mele all'indirizzo Via Acquasanta civ. 144. Il complesso residenziale il cui cespite fa parte è stato realizzato di recente (primi anni 2000) e denominato "Complesso Residenziale i Ciliegi" e si compone di diverse palazzine sulla sponda dx del torrente realizzate ex novo ed accessibile tramite ponte carrabile sul torrente medesimo.

Le palazzine residenziali godono di posti auto a raso a cielo libero e

box pertinenziali ubicati o sotto i fabbricati o nella zona basamentale di collegamento tra i corpi di fabbrica.

Trattasi di zona periferica del Comune di Mele accessibile tramite la stretta strada che conduce alla zona storica dell'Acquasanta.

La zona è caratterizzata da edilizia mista residenziale ed industriale di fondovalle. L'edilizia residenziale è caratterizzata per lo più da piccoli edifici mono, bi e trifamiliari. L'intervento "I Ciliegi" era stato concepito nell'epoca di fine anni 90 e primi anni 2000 in cui il mercato immobiliare locale era relativamente fiorente ed i valori commerciali elevati di fine anni 90 e primi anni 2000 appunto allettavano i costruttori locali a procedere in iniziative sulla carta di qualità che potevano trovare riscontro immediato nel mercato immobiliare del Ponente Cittadino Genovese.

Occorre subito riferire al Giudice che i fabbricati all'esterno gradevoli presentano talune problematiche di tipo edilizio realizzativo e taluni problematiche di tipo costruttivo evidenti che hanno causato e stanno causando continue e consistenti spese da parte delle singole proprietà e da parte della Amministrazione del Condominio.

Occorre subito riferire al fatto che i fabbricati presentano problemi causati presumibilmente o da carente progettazione o si presume da una non corretta esecuzione dei lavori. Tali mancanze hanno provocato e stanno ancora provocando fenomeni di infiltrazione di umidità e di acqua dalle coperture dei fabbricati residenziali rivestite in abbadini di ardesia a ganci.

Anche l'appartamento di cui trattasi presenta fenomeni legati a ponti termici in corso ed infiltrazioni di acqua ed umidità all'interno del cespite che ne pregiudicano a giudizio dello scrivente discretamente il valore commerciale.

1.7 Caratteristiche costruttive

Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio e delle parti comuni.

Trattasi di edificio residenziale costituito da un livello basamentale al piano terra adibito a box, tre livelli superiori adibiti ad appartamenti ed un livello sottotetto il cui cespite fa parte.

Il fabbricato individuato al civ. 144 è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con pilastri in c.a, solai latero cementizi e coperture a falde in struttura latero cementizia.

Gli appartamenti al livello sotto tetto godono di terrazzi a tasca.

I prospetti esterni sono intonacati, il corpo scala è anch'esso intonacato e dotato di ascensore oleodinamico. Le finiture esterne dei prospetti sono del tipo civile così come quelle degli spazi comuni.

Il fabbricato è privo di servizio di portineria, presente citofono antenna TV centralizzata, acqua diretta a contatore e gas da città.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria degli alloggi sono autonome mediante calderina a gas.

Elementi costruttivi e caratteristiche generali degli alloggi:

APPARTAMENTO - Finiture

Intonaci a parete ed a soffitto del tipo civile tinteggiati che presentano

fenomeni di muffe e ponti termici anche elevati.

Porte interne il legno tamburato, finestre in legno con vetro camera, persiane alla genovese, i serramenti sia interni sia esterni sono complessivamente in buone condizioni di uso.

Pavimenti in parte in parquet ed in parte in piastrelle che presentano nella porzione in parquet taluni sollevamenti e rigonfiamenti anche consistenti dovuti presumibilmente all'eccessiva umidità interna e infiltrazioni di acqua.

Angolo cottura con pavimento in piastrelle.

Numero un servizio igienico cieco con estrazione forzata con pavimenti e rivestimenti in ceramica e servizi igienici sanitari di livello standard con doccia, lavello, bidet, wc.

Impianto elettrico incassato sfilabile. Impianto di riscaldamento autonomo con tubi sottotraccia e radiatori in alluminio. Calderina per l'acqua calda sanitaria di tipo autonomo ubicato all'interno dell'appartamento. Gli impianti sono complessivamente in discrete condizioni di uso.

BOX – Finiture

Il box presenta accesso su strada mediante una basculante in alluminio preverniciata in discrete condizioni di uso. All'interno le superfici delle pareti e dei soffitti sono intonacate e tinteggiate del tipo civile. Gli impianti elettrici e speciali sono di corrente esecuzione ed in discrete condizioni di uso.

1.8 Stato di Manutenzione e Conservazione

Come già riferito lo stato di manutenzione del cespite non è buono seppur realizzato da pochissimi anni. Si ricorda che la richiesta del Decreto di Abitabilità è stata presentata in Comune a Mele solamente in data 07.04.2006.

Le mancanze costruttive hanno causato e stanno causando problemi ai rispettivi Proprietari degli immobili ed all'Amministrazione del Condominio.

La causa in corso rubricata al num. R.G. 6920/2008 Tribunale di Genova VI Sezione Civile riguarda proprio tali mancanze e tende ad evidenziare tutta una serie di problemi tutt'ora in corso alle zone condominiali ed alle rispettive proprietà private.

Per una attenta valutazione della vertenza ancora in corso si prega di visionare l'allegato specifico (atto di citazione) di parte che relaziona circa le problematiche dei fabbricati il cui cespite fa parte.

* * * * *

CAPITOLO 2.

Regolarità Edilizia:

L'accertamento della regolarità edilizia è stato condotto dallo scrivente Consulente Tecnico sulla base di ricerche ed approfondimenti eseguiti in loco.

Epoca di Costruzione del fabbricato condominiale:

Il complesso immobiliare denominato "I Ciliegi" sito nel Comune di Mele (GE), in via Acquasanta e composto dai civici n.ri 130-144 è

stato costruito dalla Ottagono Costruzioni S.r.l. con sede in Genova, via Fiasella n. 16, la quale si è avvalsa altresì nella realizzazione di tale complesso dell'opera della Jonathan S.r.l. con sede in Pantano di Reggiano (SA), via Provinciale del Corticato n. 10.

I lavori venivano completati il 14 dicembre 2005 e successivamente la Ottagono procedeva alla vendita delle singole unità immobiliari.

Numerose le pratiche edilizie che si sono succedute:

- Progetto num. 123/2000 Concessione Edilizia num. 11/2001 del 10.08.2001.
- Prima Variante in Corso d'Opera Progetto num. 41/2002 Concessione Edilizia num. 11/2002 del 05/07/2002.
- Seconda Variante in Corso d'Opera Progetto num. 122/2002 Concessione Edilizia num. 4/2003 del 26.05.2003.
- Terza Variante in Corso d'Opera Progetto num. 26/2003 Permesso di Costruire num. 1/2003 e successive.
- Permesso di Costruire del 26.10.2004 num. 29/2004 in rinnovo della Concessione Edilizia num. 11/2001.
- Permesso di Costruire del 13.05.2005 num. 9/2005 in variante.
- Permesso di Costruire del 31.10.2005 num. 21/2005 in variante.
- Pratica di Fine Lavori in data 14.12.2005 presentata in Comune a Mele e protocollata con il num. 7146.

In data 07.04.2006 prot. 2374 e 2375 la ditta Ottagono Costruzioni presentava al Comune di Mele Servizio Edilizia Privata la richiesta per l'ottenimento del Decreto di Agibilità dell'intero complesso di fabbricati.

Da ricerche effettuate tale procedura parrebbe ancora in itinere presso gli uffici competenti.

Nell'atto di provenienza (atto di acquisto) redatto dal Notaio Paolo Benetti di Genova la agibilità si intende acquisita per il silenzio-assenso decorsi i termini di legge di cui all'art. 25 D.P.R. 06.06.2001 num. 380.

* * * * *

Per quanto attiene il cespite residenziale l'elaborato grafico di variante timbrato dal Comune di Mele visionato e datato 17 marzo 2005 prot. 1722 è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Le planimetrie catastali sono pressoché conformi allo stato dei luoghi.

* * * * *

CAPITOLO 3.

Stato di Possesso / Occupazione – Residenza Esecutati:

Al momento del sopralluogo, l'immobile sia residenziale (appartamento) sia commerciale (box) è occupato dall'esecutato

A seguito di ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Genova si dichiara che allo stato attuale non risulta alcun contratto di locazione a favore di terzi e pertanto il cespite, l'immobile deve ritenersi nel possesso dell'esecutato.

Eventuali futuri contratti di locazione stipulati con l'esecutato, non garantiranno la permanenza degli occupati nell'immobile oggetto di stima dopo la data di trascrizione del pignoramento.

* * * * *

CAPITOLO 4.

Vincoli ed Oneri Giuridici – Documentazione Catastale:

4.1 Vincoli ed Oneri Giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario: Nessuna il signor [redacted] è di stato libero.

4.1.1 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: Nessuna il signor [redacted] e' di stato libero.

4.1.2 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni ecc:

Il complesso è stato realizzato mediante Convenzioni:

* Convenzione edilizia stipulata dalla "SOCIETÀ VOLTRESE INDUSTRIALE S.V.I. - Società a responsabilità limitata" con sede in Genova con il Comune di Mele ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.R. 8 luglio 1987 n. 24 e successive modificazioni ed integrazioni per l'attuazione del piano particolareggiato ad iniziativa privata relativo alla Riqualficazione dell'area Cartiere S.V.I. Di cui all'atto a rogito del Notaio Edmondo Ansaldo di Genova in data 13 settembre 2000 N. 21443 Rep., registrato a Genova il 21 settembre 2000 al n. 20931, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 18 settembre 2000 R.P.N. 16760;

* Convenzione edilizia stipulata dalla "OTTAGONO COSTRUZIONI S.R.L." con il Comune di Genova integrativa della precedente di cui all'atto a rogito suddetto Notaro Ansaldo in data 21 Dicembre 2002 N.

31809 Rep., registrato a Genova il 3 gennaio 2003 al n.58, trascritto ove sopra il 27 dicembre 2002 R.P.N. 31707.

4.1.3 Domande giudiziali:

Al momento della stesura della presente stima risulta una causa pendente al Tribunale di Genova.

La causa in corso rubricata al Num. R.G. 6920/2008 Tribunale di Genova VI Sezione Civile riguarda le mancanze di tipo edilizio riscontrate per i fabbricati del complesso residenziale I Ciliegi. Tale vertenza tende ad evidenziare tutta una serie di problemi tutt'ora in corso alle zone condominiali ed alle rispettive proprietà private.

Per una attenta valutazione della vertenza ancora in corso si prega di visionare l'allegato specifico (atto di citazione) di parte che relaziona circa le problematiche dei fabbricati il cui cespite fa parte.

4.1.4 Vincoli Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Pignoramento ed ipoteca volontaria di cui infra.

4.1.5 Formalità di Iscrizione:

Ipoteca volontaria iscritta ove sopra in data 22 Dicembre 2006 R.P.N. 14438 per Euro 247.500,00 (duecentoquarantasettemilacinquecento) a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. nascente da mutuo di Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila) concesso all'esecutato signor _____ ed alla signora _____ nata in _____ il _____ con atto a rogito Notaro Paolo Benetti di Genova in data 23 Novembre 2006 N. 24732 Rep. N. 11772 Racc., registrato.

4.1.6 Note di Trascrizione:

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 2 Luglio 2013 R.P.N. 13895 a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.A." nascente da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario di Genova in data 10 Giugno 2013 N. 5427 Rep., per un debito in allora di Euro 190.532,05 (centonovantamilacinquecentotrentadue virgola zero cinque) oltre interessi e spese.

4.1.7 Ispezioni di aggiornamento del Consulente del G.E.:

Nessuna ulteriore formalità pregiudizievole è stata eseguita a tutto l'11 Aprile 2014 (in quanto e' stato eseguito dallo scrivente un aggiornamento delle visure ipotecarie a carico dell'esecutato).

4.1.8 Oneri per la regolarizzazione Urbanistico – Edilizia e Catastale:

Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi, elaborato grafico comunale visionato relativamente all'appartamento di cui trattasi conforme allo stato dei luoghi.

* * * * *

CAPITOLO 5.

Titoli della Proprietà:

Lo scrivente CTU indica all'mmo G.E. i titoli della proprietà dei beni oggetto di valutazione.

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione posti in Mele Via Acquasanta 144/10 e 142 H sono pervenuti in proprietà del

Signor _____ per acquisto fattone dalla "Ottagono Costruzioni S.r.l." con sede in Genova con atto a rogito Notaro Paolo Benetti di Genova in data 23 Novembre 2006 N. 24371 Rep., registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 22 Dicembre 2006 R.P.N. 35868;

Alla "Ottagono Costruzioni S.r.l." detti immobili erano pervenuti per averli realizzati con mezzi e materiali propri e manodopera interamente pagata mediante ristrutturazione del complesso immobiliare acquistato dalla "Societa' Voltrese Industriale S.V.I. Societa' a Responsabilita' Limitata" con sede in Genova con atto a rogito Notaro Edmondo Ansaldo di Genova in data 23 Aprile 2002 N. 28654 Rep.; registrato a Genova il 10 Maggio 2002 al N. 2723, trascritto ove sopra in data 30 Aprile 2002 R.P.N. 10793 e successivo atto integrativo a rogito suddetto Notaro Ansaldo in data 13 Gennaio 2005 N. 42475 Rep., registrato e trascritto ove sopra in data 19 Gennaio 2005 R.P.N. 1405;

Alla precitata "Societa' Voltrese Industriale S.V.I. Societa' a Responsabilita' Limitata" l'intero complesso immobiliare era pervenuto per esserle stato assegnato in forza di Sentenza del Tribunale Fallimentare di Genova del 29 aprile 1968 - relativa al fallimento n.97/68, registrata a Genova il 27 maggio 1968 al n.5363 e trascritta ove sopra in data 6 luglio 1968 ai numeri 6873/11844.

* * * * *

CAPITOLO 6.

Normativa Urbanistica e presenza di

Vincoli Ultraventennali:

Lo scrivente ha effettuato ricerca:

Presso gli Uffici Comunali e gli Uffici Cartografici del Comune oltre che utilizzando il portale internet del Comune di Mele il Tecnico incaricato è riuscito a risalire alla zona Omogenea dello Strumento Urbanistico Vigente.

PUC Vigente:

Il PUC Vigente è stato Approvato in data 18.12.1998 con DPGR n° 391. Area in zona retinata Boschiva e Pascolo.

Vincoli:

Per quanto riguarda la presenza di vincoli o gravami, presenti sull'immobile, lo scrivente ha effettuato ricerca, utilizzando il portale internet della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria:

(http://www.cartografiarl.regione.liguria.it/cartowebnet/cwMappa.aspx?idRichiesta=4160689544171&applicazione=VINCOLI&id_alfa_gis=141&HEADER_HEIGHT=85&HEADER=/vincoli/header.html&FOOTER=/vincoli/footer.html) nella specifica sezione dedicata agli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli pendenti all'immobile oggetto di stima.

Da ciò l'unità immobiliare oggetto di stima in Mele (GE) Via Acquasanta civ 144/10 non risulta sottoposta alle disposizioni di tutela del Decreto Legislativo 42 del 22.01.2004 e s.m.e.ii.

* * * * *

CAPITOLO 7.

Correttezza della procedura

Sulla base delle informazioni raccolte durante le operazioni di stesura della presente stima, dall'analisi della documentazione acquisita e quella agli atti della procedura, il sottoscritto CTU indica con il presente capitolo le eventuali anomalie e le notizie particolari in appresso indicate:

- **In Relazione alla provenienza dell'immobile:** nessuna osservazione;
- **In Relazione ai dati del Pignoramento:** nessuna osservazione;
- **In relazione alla Regolarità Edilizia e Catastale:** fermo restando alle considerazioni di cui al precedente capitolo Num. 2 sulla regolarità Edilizia del cespite ed alla domanda di Decreto di Agibilità, nessuna osservazione;

* * * * *

CAPITOLO 8.

Valutazione di Mercato Determinazione del Prezzo di base delle Offerte

Criterio estimativo:

La valutazione dell'immobile è stata condotta con il metodo sintetico comparativo, trattandosi infatti di unità immobiliare commerciale di cui è relativamente agevole accertarne il valore di mercato, tenendo conto

quale parametro tecnico di raffronto il metro quadrato di SUPERFICIE COMMERCIALE.

Il tecnico incaricato dall'Ill.mo G.E. ha eseguito ricerche di mercato di immobili commerciali al medesimo segmento di mercato, la medesima ubicazione semicentrale della delegazione periferica di Mele Prov. (GE) aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche oltre che quantitative e qualitative, il medesimo stato di conservazione e di manutenzione, nonché delle effettive possibilità di realizzo.

Tutto ciò anche in considerazione delle problematiche edilizie preesistenti legate alle infiltrazioni presenti, alla presenza di ponti termici dovuti probabilmente a carenze progettuali-realizzative sulle quali il CTU non entra nel merito.

Sulla base di ciò, il sottoscritto ha ricavato i parametri di Valori Unitari da utilizzarsi.

Il tecnico ha eseguito ricerche anche presso l'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le perizie giudiziarie pubblicate sul sito <http://www.astegiudiziarie.it/>, oltre che su Inserzioni delle Agenzie Immobiliari (su stampa ed internet).

Dall'analisi dei parametri citati si illustra la formula da adottare per ottenere il valore di mercato dell'immobile. La formula adottata dall'Esperto è la seguente:

$$\text{Valore Immobile} = \text{Sup. Commerciale} \times \text{Valore unitario prescelto}$$

Ottenuto il Valore Venale del bene oggetto di stima, per determinare il PREZZO BASE delle OFFERTE, ad esso si applica una riduzione

ritenuta congrua complessiva dal tecnico pari al 10% (dieci) in considerazione dei seguenti fattori elencati di cui alle voci a):

a1) la Vendita Giudiziaria non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure impartite dal Tribunale, norme e circolari, tempi della procedura, alle modalità di offerta e di pagamento;

a2) è auspicabile che le offerte partecipino più soggetti interessati al bene oggetto di stima, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto si appetibile e susciti nei partecipanti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile e valido interessamento;

a3) le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal cespite in occasione della vendita impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma a disposizione corrispondente, e ciò sovente limita in qualche misura la commerciabilità del bene posto in asta;

a4) trattandosi di aggiudicazione al miglior offerente, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo base delle offerte, tanto più di solito sono le offerte, aumentando le possibilità che si raggiungano valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare.

* * * * *

Per quanto attiene i lavori necessari a ripristinare le pavimentazioni interne in parquet, le zoccolature, gli intonaci interni e le coloriture

interne (pareti e soffitti), gli interventi sugli impianti, il CTU ritiene congruo apportare una decurtazione al valore stimato ritenuta congrua dal tecnico pari al 10% (dieci). Ovviamente tale decurtazione tiene conto delle sole opere interne ritenute forfettarie e non può tenere conto di eventuali pendenze economiche gravanti su cause condominiali in corso e/o opere edilizie ed impiantistiche a parti comuni del condominio e/o alla copertura del fabbricato difficilmente valutabili in questa sede.

* * * * *

Riassunto quindi la percentuale totale di riduzione
 complessiva da applicare al Valore Commerciale ottenuto è pari
 complessivamente al 20 %

* * * * *

8.1 Valore di Mercato dell' immobile sito in Comune di Mele (GE) Via Acquasanta al civ. 144/10 app.to e box:

Parametro di Valore determinato dall'Esperto:

Lo scrivente CTU fissa in **2.300,00 €/mq** il parametro di valore unitario per il fabbricato che tiene conto delle condizioni dell'immobile alla data del sopralluogo.

CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE PER INTERO

CONSISTENZA IMMOBILE

- Locali residenziali al P.Sottotetto	mq. 45,00 x 1,00	= 45,00
- Terrazzi a tasca al P.Sottotetto	mq. 4,50 x 0,33	= 1,485
- Box al P.T.	mq. 14,00 x 0,50	= 7,00

TOTALE = 53,485

Consistenza Commerciale complessiva arr.ta	=	53,48
--	---	-------

Mq. 53,48 x 2.200,00 €/Mq = € 123.004,00

8.2 Prezzo base delle offerte dell'immobile commerciale in Mele (GE) Via Acquasanta 144/10 Appartamento e box

Applicando al valore ottenuto sopra determinato il deprezzamento ritenuto congruo dallo scrivente Esperto incaricato dall'Ill.mo Giudice Daniele Bianchi, pari al 20%, si determina il PREZZO BASE DELLE OFFERTE del Lotto Unico in quanto non divisibile in natura.

* * * * *

PREZZO BASE DELLE OFFERTE LOTTO UNICO PER INTERO

Prezzo Base delle offerte = € 123.004,00 x 0,80 = € 98.403,20

Diconsi (Novantottomilaquattrocentotre/20)

* * * * *

PREZZO BASE DELLE OFFERTE LOTTO UNICO PER INTERO

ARROTONDATO

Prezzo Base delle offerte = € 98.400,00

Diconsi (Novantottomilaquattro/00)

* * * * *

8.3 Riepilogo e Conclusioni:

A conclusione delle indagini e determinazioni di cui alla narrativa che precede, in evasione dello incarico ricevuto, lo scrivente fornisce, alla cortese attenzione del Signor Giudice Delegato all'Esecuzione, le

seguenti indicazioni finali:

* * * * *

Appartamento in Comune di Mele in Via Acquasanta civico 144 interno 10, con pertinente box distinto con il civico 142H della stessa via, iscritti all'Agenzia del Territorio di Genova Comune Mele al foglio 12, mappale 720, subalterni:

-92, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita catastale Euro 294,38 l'appartamento;

-78, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 13, rendita catastale Euro 79,22 il box, di spettanza dell'esecutato per l'intera proprietà'.

* * * * *

VALORE DELL'IMMOBILE AL MOMENTO NON DIVISIBILE

Prezzo Base per le Offerte: € 98.400,00

Diconsi (Novantottomilaquattro/00)

Allo stato attuale la somma di cui sopra rappresenta il più probabile valore di mercato dell'appartamento con pertinente box oggetto della Esecuzione sito in Mele Via Acquasanta 144/10 e 142H di proprietà del Signor _____ per l'intera proprietà'.

* * * * *

CAPITOLO 9.

Certificazione Energetica

9.1 Certificazione Energetica:

Secondo quanto prevede l'art. 21, comma 2, del Regolamento

Regionale 13 novembre 2012, n. 6 di attuazione dell'art. 29 della L.R. 29 maggio 2007, n. 22, così come modificata dalla L.R. 30 luglio 2012, n. 23 recante "Norme in materia di energia", e ss. mm. e ii. non devono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica gli immobili il cui uso standard non preveda impieghi energetici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, magazzini, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, nonché edifici marginali quali portici, legnaie, serre prive di strutture edilizie.

La certificazione energetica relativamente all'appartamento al civ. 144 int. 10 di cui trattasi è allegata alla presente stima ed è stata redatta dal CTU incaricato.

* * * * *

CAPITOLO 10.

Divisibilità del bene in lotti

L'unità immobiliare oggetto di stima **NON è comodamente divisibile** in natura in lotti, al fine di identificare lotti distinti ed autonomi.

Genova, 28 aprile 2014

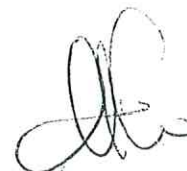
Il perito CTU Arch. Marco Lari



La presente relazione, composta da n° 30 pagine dattiloscritte e di n° 14 allegati, viene depositata con relativo piano di vendita. Vengono altresì depositati gli allegati sotto elencati;

Genova, 28 aprile 2014

Il perito CTU Arch. Marco Lari



Allegati:

- 1 Scheda Lotto Unico: Appartamento e Box in Mele, Via Acquasanta civ. 144 int 10;
- 2 Documentazione fotografica redatta in sopralluogo;
- 3 Stralcio Vista Satellitare, Stralcio carta Stradale, Stralcio Vincoli, PUC;
- 4 Documentazione reperita circa la situazione Edilizia del cespite oggetto di stima;
- 5 Cause e vertenze in corso riguardanti il condominio cui il cespite fa parte;
- 6 Visura catastale storica e planimetrie catastali appartamento e box;
- 7 Comunicazioni varie CTU al debitore ed altro per sopralluogo;
- 8 Giuramento dell'esperto, verbale accesso corrispondenza;
- 9 Certificati Anagrafici Stati di Famiglia rilasciati dal Comune;
- 10 Atto di Provenienza, Atto di Mutuo;
- 11 Ispezioni e certificati Conservatoria Registri Immobiliari;
- 12 Atti di causa;
- 13 Valutazioni Immobiliari OMI, residenziali e commerciali;
- 14 Certificato Energetico del cespite oggetto di stima;

* * * * *

<p>Attestazione degli adempimenti di cui all'Art. 173-bis L. 80/2005 e ss.mm.e ii.</p>
--

Il sottoscritto Arch. Marco Lari, con studio in Genova, Via Montevideo civ. 11 int 2a, in qualità di Esperto nominato nella procedura Num. 417/2013;

Procedura promossa da:

Legale:

Contro

Debitore esecutato:

attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori
precedenti o intervenuti ed ai debitori, sia a mezzo di Posta ordinaria,
in data 28 aprile 2014 nel rispetto della vigente normativa.

Genova, 28 aprile 2014

Il perito CTU Arch. Marco Lari

