

R.G.E. 220/2016 riunita con R.G.E. 347/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BNL - Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

Avv. Bazzani Stefano, Via Malta 2/6 Sc. s. 16121 Genova

e

Condominio di Via Barchetta n. 27 Genova

Avv. Spinelli Alessandro, Piazza Matteotti 2/6B 16123 Genova

Contro

G.E.: Dott. Roberto Bonino

RELAZIONE DI STIMA

Il CTU

arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro
+39 010 8376390
+39 348 2259247

L. Zuaro



LOTTO UNICO: appartamento nel fabbricato sito in Comune di Genova, Via Barchetta n. 27 int.5, Piano terzo ed ultimo.

Premessa

La sottoscritta arch. Luciana Zuaro, con studio in Genova in Via Assarotti 39/6, 16122 Genova, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 918 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova è stata nominata in data 13/09/2016 CTU dal Tribunale di Genova, Sezione VII - Fallimenti ed esecuzioni immobiliari R.G.E. n. 220/2016, riunita con RGE n 347/2016 dal Giudice dell'esecuzione Dott. Mirko Parentini in data 07/06/2015, per effettuare una stima del bene esecutato sito in Genova, in Via Barchetta n. 27 int.5, Piano terzo.

In data 09/11/2016 la procedura in oggetto è stata assegnata al G.E. Dott. Roberto Bonino, con udienza di rinvio fissata al 07/03/2017.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PERIZIA.

L'immobile è così identificato: appartamento ubicato nel Comune di Genova, in Via Barchetta n. 27 int.5, Piano terzo ed ultimo, Circoscrizione comunale Municipio V Valpolcevera (Rivarolo, Bolzaneto, Ponte X) e si trova nel quartiere di Bolzaneto.

1.1) IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

L'immobile è censito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo ai Signori -----, CF ----- nato a ----- il ----- e -----, CF ----- nata a ----- il ----- con i seguenti dati : Sez. Urb. BOL, foglio 18, particella 170, sub 8, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4,5, Superficie catastale: Totale 76 mq - Totale escluse aree scoperte: 75 mq, rendita catastale Euro 278,89.

(ALL n 1 e ALL n 2)

1.2) REGOLARITÀ CATASTALI

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla scrivente, si è riscontrata la seguente difformità : la finestra a sud situata nella camera vicino alla cucina è stata murata dall'interno.

1.3) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO DI RIFERIMENTO E DELLE ZONE LIMITROFE.

Caratteristiche delle zone limitrofe.

La zona di riferimento è il quartiere di Bolzaneto, quartiere genovese della Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Rivarolo a sud e Pontedecimo a nord e confinante con i comuni di Ceranesi a nord-ovest e Serra Riccò e Sant'Olcese a nord-est.

Il territorio confina anche ad ovest con Sestri Ponente lungo i crinali dei monti, ma non esistono strade di collegamento dirette con questo quartiere. Sull'argine che divide l'abitato dal torrente, costruito intorno alla metà dell'Ottocento, corre la linea ferroviaria Genova-Torino.

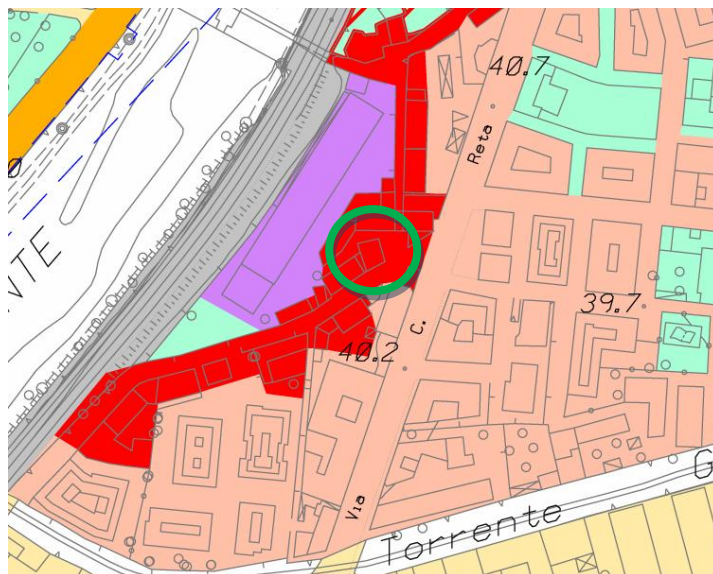
Bolzaneto, quartiere vivace della Valpolcevera ed ex area industriale, è ora contornato da piccole industrie ed imprese artigiane. Nonostante sia situato in una zona decisamente periferica, offre comunque percorsi di interesse naturalistico tra le sue colline.

Attualmente, nonostante la scomparsa delle industrie pesanti avvenuta progressivamente a partire dagli anni ottanta, nella zona sono presenti insediamenti di numerose piccole imprese artigiane, micro industrie, oltre a negozi e botteghe. Nella zona è presente l'importante Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Genova e, dal punto di vista culturale si segnala il Teatro Rina e Gilberto Govi dedicato alla memoria del celebre attore dialettale genovese, inaugurato nel febbraio 2007 a seguito della ristrutturazione dell'ex cinema-teatro "Verdi".

Caratteristiche e localizzazione dell'edificio di riferimento.

L'immobile oggetto della presente perizia è sito in Via Barchetta n. 27, in un edificio di tipologia popolare contiguo ad altri immobili analoghi, in una zona classificata urbanisticamente come *nucleo storico minore* (AC-US, AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO), che è evidenziata in rosso nella immagine che segue, che rivestono carattere storico - artistico e spazi liberi e percorsi che, per le loro caratteristiche e la loro consistenza unitaria, sono destinati ad essere conservati e valorizzati e in cui sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. La zona è inoltre, sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto identificata con "componenti del paesaggio di rilevante valore" non unicamente *in relazione alla qualità e alla tipologia degli edifici*, ma per l'aspetto dell'origine insediativa delle costruzioni in relazione agli "elementi storico artistici ed emergenze esteticamente rilevanti".

Il nucleo storico in oggetto è confinante con una più ampia zona urbana a carattere prevalentemente residenziale (AC-IU, AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO) di più recente edificazione.



**Estratto PUC Definitivo Assetto Urbanistico Struttura del Piano - livello 3 -
Zona AC-US - Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.
Localizzazione Via Barchetta n.27 Genova**

Legenda

- AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
- AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
- AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
- AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale

L'edificio è complessivamente di n 3 piani con n. 2 appartamenti per piano e un ufficio al 1° piano, per un totale di 5 appartamenti. Al piano strada si trovano un'attività commerciale a sinistra e un monolocale con ingresso su strada a destra.

Il fabbricato presenta una struttura in muri di pietra, spessore di circa 45 cm , copertura del tetto a quattro falde con manto in tegole e solai alti 3,15 mt negli appartamenti, il prospetto principale è orientato a est e presenta un piccolo spiazzo antistante utilizzato per il parcheggio di auto. I muri interni delle scale sono tinteggiati con vernice di colore verde chiaro con finitura a buccia di arancia ed è fornito di impianto citofonico a piano strada, con portoncino di entrata in alluminio e vetro e cassette della posta collocate nell'ingresso, con scale piuttosto ripide e scalini rivestiti in marmo bianco striato e corrimano in legno inserito nel muro.

Il vano scale è illuminato naturalmente da finestre in pvc di colore bianco con vetrocamera che si affacciano sul retro dell'edificio e plafoniere per l'illuminazione artificiale ad ogni pianerottolo.

L'immobile appare nel suo complesso, con una posizione comoda al centro del quartiere e ad i servizi da esso offerti, ma al contempo defilato dal grande traffico veicolare e in normale stato di

conservazione, salvo che per la copertura per la quale si sono constatati alcuni punti di infiltrazione rilevati durante il sopralluogo dell'appartamento in oggetto, posizionato sottotetto.

Sistemi di collegamento pubblici e privati - servizi commerciali e sistema economico della zona

Bolzaneto è servito dalla Strada Statale 35 dei Giovi e dall'Autostrada A7, Genova - Milano di cui ospita un importante casello di uscita.

E' dotato di una stazione ferroviaria sulla linea dei Giovi Genova Sampierdarena (Pontedecimo) - Busalla - Ronco Scrivia, percorsa esclusivamente da treni regionali, provenienti da Alessandria, Arquata Scrivia, Novi Ligure e Busalla, diretti a Genova Brignole.

I treni a media e lunga percorrenza per Milano e Torino, invece, vengono instradati sulla linea succursale dei Giovi, che attraversa longitudinalmente Bolzaneto, parallela alla linea dei Giovi.

Per quanto riguarda le attività commerciali, oltre a botteghe medie e piccole sono presenti in zona anche grandi attività commerciali come l' Ipercoop L'AQUILONE, proseguendo verso Pontedecimo e Mercatone Uno, OVS, Scarpe&scarpe, Bricioio andando verso la direzione di Rivarolo.

Per quanto riguarda le infrastrutture questo quartiere è collegato con gli altri quartieri della Val Polcevera da diverse strade urbane. Oltre alla ex Strada statale 35 dei Giovi, che attraversa il centro del quartiere, ricalcando in gran parte la vecchia "Via Nazionale" , sono state aperte negli ultimi anni due strade di scorrimento lungo le sponde del Polcevera (quella alla destra del torrente in direzione nord-sud e quella alla sinistra nella direzione opposta).

Da Bolzaneto partono inoltre diverse strade provinciali che collegano il fondovalle con i comuni dell'alta Val Polcevera (Ceranoesi, Sant'Olcese e Serra Riccò). Tra queste, la Strada Provinciale 52 che conduce al Santuario di N.S. della Guardia.

1.4) CONFINI DELL' APPARTAMENTO

L'appartamento di Via Barchetta n°27 int.5, Piano terzo confina:

A Ovest con il distacco tra due edifici;

A Sud con Via Barchetta;

A Est con Via Barchetta;

A Nord con il vano scale e l'int 4;

Sotto con l'immobile int 3.

1.5) CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA.

L'appartamento sito in Via Barchetta n. 27 int.5 terzo ed ultimo piano, è composto catastalmente da quattro vani e mezzo. Sufficientemente luminoso, presenta affacci anche su via Costantino Reta, la strada più trafficata e con più attività commerciali di Bolzaneto.

E' distribuito da un ingresso che disimpegna due camere di cui una più piccola, su entrambi i lati, una cucina abitabile da cui si acceda ad un'altra camera e a un bagno fornito di tutti i sanitari e di un box doccia.

Dalla cameretta attigua al disimpegno si accede a un piccolo poggiolo protetto da una tettoia, che si affaccia sul distacco dislocato tra le due palazzine contigue e su alcuni capannoni artigianali posti nelle vicinanze dei binari della ferrovia di Bolzaneto.

I soffitti a volta ribassata delle camere poste ad est sono alti 3,15 mt come nella cucina, mentre nel disimpegno d'ingresso e nella cameretta con poggiolo il soffitto è alto 2,80 mt.

Il bagno è controsoffittato e rivestito con lastre sottili di polistirolo all'altezza di 2.55 mt , con una botola ricavata nel sottotetto usato come disimpegno.

All'interno del bagno c'è un piccolo scalino alto 4 cm che divide la zona, per fornire agli impianti idrico fognario di adeguata pendenza.

L'immobile è caratterizzato dai seguenti componenti e finiture:

- struttura portante in pietra e muri di spessore di circa 45 cm, con un muro di spina interno tra la cucina e la camera di circa 30 cm, gli altri divisori interni variano da 10 a 15 cm;
- soffitti delle camere a ovest e della cucina, voltati a botte ribassata di altezza pari a 3.15 mt, il disimpegno e la cameretta hanno un'altezza di 2.80 mt. e il bagno è controsoffittato ad un'altezza pari a 2.55 mt;
- pareti intonacate e tinteggiate con pittura di colore arancio in cucina e nella stanza piccola posta a ovest, nelle altre stanze le pareti sono tinteggiate di colore lilla con decori floreali in alto .

In bagno le pareti sono tappezzate a disegni di colore verde o muri piastrellati con mattonelle lucide di colore marrone di grandezza media intervallate con altre con fiori bianchi fino all'altezza di 1.50 mt.

La cucina è piastrellata con mattonelle lucide di forma rettangolare di colore marrone con inserti a fiori fino ad un'altezza di 1.80 mt,

- i serramenti sono caratterizzati da: finestre in pvc con vetrocamera di colore bianco in tutte le stanze tranne nella cameretta dove sono di colore marrone, persiane esterne in alluminio di colore verde;
- le porte sono costituite da: porta di ingresso in legno e porte interne in pannelli di legno e maniglie in metallo, nella cameretta vi è una porta a soffietto, mentre in bagno una porta in alluminio e vetro;
- il bagno è completo di elementi igienici in ceramica bianca e box doccia.
- i pavimenti sono tutti piastrellati ma con disegni e colori differenti in tutte le stanze, nel disimpegno e nella cameretta sono in ceramica beige di forma allungata, nella prima camera da letto in colore marrone e rettangolari, nella seconda camera da letto sono quadrate e di colore beige, mentre in bagno sono di colore marrone chiaro e di forma rettangolare.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento questo è del tipo autonomo , con caldaia a gas marca Vaillant di potenza pari a 18 Kw e con corpi scaldanti in alluminio in tutte le stanze, l'ACS è fornita dallo stesso impianto. Gli altri impianti presenti sono quello fognario, gas, idrico, elettrico semi-incassato con salvavita.

L'appartamento appare complessivamente *in mediocre* stato di manutenzione, si sono notati vari punti di infiltrazione a soffitto e a parete, soprattutto nella zona di disimpegno e nel bagno, dovuti a infiltrazioni dal tetto , già precedentemente segnalate. Si segnala inoltre che , ai sensi del regolamento edilizio vigente, non è presente un antibagno tra il locale cucina e il locale bagno.

L'Attestato di Prestazione Energetica, APE n. 54232 del 2016 realizzata in questa sede, attesta una prestazione energetica globale con Valore Attuale pari a 252.06 kWh/mq anno, classe G.

(All 11 ACE n.54232 del 12-12-2026).

Tale valore potrebbe migliorare significativamente con un Valore Raggiungibile pari a 190,45 kWh/mq anno classe G, con interventi quali l'installazione di una caldaia a condensazione e valvole termostatiche.

La documentazione fotografica, alla quale si rimanda, rende sufficientemente conto delle condizioni dell'immobile rilevate sul posto.

(All 6 Fotografie immobile)

1.6) SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA.

L'appartamento è composto dalle seguenti superfici calpestabili:

Ingresso/disimpegno	mq 4,4
Cameretta	mq 6,9
Cucina abitabile	mq 13,8
Camera	mq 14,0
Camera	mq 14,6
Bagno con doccia	mq 8,0
Poggiolo	mq 1,8

Totale superficie totale calpestabile app. di mq 63,5

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale è di mq 71,85 circa

Superficie lorda commerciale (area che comprende il 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne e il 50% delle pareti portanti interne e perimetrali).

La planimetria realizzata alla quale si rimanda , rappresenta la attuale disposizione dei vani.

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di mq 71,85

(All 10 Rilievo appartamento)

1.7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- Atto notarile pubblico in data 06/12/2015 relativi all'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Numero di repertorio 24249 Numero di raccolta 15774, Registro particolare n. 15757, Registro Generale n.71160 Capitale Euro 124.800,00 Spese Euro 124.800,00 Totale Euro 249.600,00 .

- Pignoramento immobiliare del 23/03/2016 eseguito per Euro 4.294,49 oltre al costo del registro, delle notifiche, nonché dei successivi oneri accessori ed occorrendi.

- Atto giudiziario in data 11/04/2016 derivante da atto esecutivo o cautelare Numero di repertorio 2954/2016, Registro particolare n. 8376, Registro Generale n.12061 promossa da Avv. Spinelli per Condomino Via Barchetta 27 C.F. 94077760109, Piazza Matteotti n.2/6 Sc. B Genova per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

La situazione debitoria dei Signori ----- e ----- nei confronti del Condominio sito in Genova, Via Barchetta n.27 (P.I. 94077760109) in persona dell'amministratore pro tempore Sig. Gianni Martucci con studio in Via Bolzaneto n.4/4 Genova per spese ordinarie e straordinarie è attualmente la seguente:

- Capitale	Euro 2.734,81
- Interessi delle singole scadenze al saldo	Euro 243,43
- Costi non imponibili	Euro 76,00
- Compensi di avvocato	Euro 350,00
- Onorari e diritti per il precetto	Euro 250,00
- Competenza ripetibili per atti preliminare all'esecuzione	Euro 250,00
- Rimborso spese generali 15%	Euro 127,50
- Rimborso c.p.a. 4%	Euro 39,10
- Rimborso IVA 22%	Euro 223,65

Totale Euro 4.294,49

oltre al costo del registro ed a quello delle notifiche, alle successive occorrenze secondo tariffa fino al soddisfo.

Per quanto riguarda la procedura di espropriazione immobiliare promossa dalla BNL - Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con R.G.E. n. 347/2016 vi sono i seguenti atti che consistono in:

- Atto di precetto in data 16/02/2016 giusta procura generale alle liti rilasciata in data 22-10-2007 dall'Avv. Carbonetti Fabrizio del foro di Roma ed elettivamente domiciliata presso lo studio Avv. Bazzani Stefano sito in Genova Via Malta n.2/6 C.F. BZZ SFN 64P20 D969M intima ai signori ----- e ----- al domicilio in Genova, Via Barchetta n.27 int. 5 di pagare alla Banca BNL sede in Roma Via Veneto n.119 entro il termine di dieci giorni dalla notificazione del presente atto, le seguenti somme:

- rate scadute dal 31-12-2013 al 30-11-2015	Euro	9.919,57
- residuo mutuo	Euro	98.612,77
- interessi di mora al 21-12-2015	Euro	837,38
- e così la complessiva somma di	Euro	109.369,72

oltre spese legali ed occorrendo tutte ed ulteriori interessi di mora dovuti.

- Atto di pignoramento immobiliare in data 05/05/2016 relativi al contratto di mutuo ipotecario dell'importo di Euro 124.800,00 stipulato, promosso da BNL con sede in Roma Via Veneto n.119 C.F. 00651990582 P.I 00920451002, giusto atto di conferimento notaio Mario Liguori di Roma del 20-09-2007 Rep. 150845 raccolta 32823 in qualità di mandataria della società Vela Mortgages S.r.l di Conegliano (TV) rappresentata e difesa dall'Avv. Carbonetti Fabrizio CFCRBFRZ69H23H501A ed elettivamente domiciliata presso lo studio Avv. Bazzani Stefano sito in Genova Via Malta n.2/6 C.F. BZZ SFN 64P20 D969M. Importo dovuto alla BNL S.p.a. pari alla somma di Euro 109.369,72 oltre successivi oneri accessori ed occorrendo notificato a parte mutuataria con Atto di Precetto del 16-02-2016. **(AII 12, AII 13, AII 14)**

1.8) ONERI E PESI DI NATURA CONDOMINIALE

La situazione debitoria dei Signori -----, nato a ----- il -----
----- e -----, nata a ----- il ----- nei
confronti del condominio per spese ordinarie e straordinarie è attualmente la seguente: importo
dovuto al 12/01/2016 ammontare pari a € 4.294,49.

2.0) REGIME PATRIMONIALE E LOCATIVO

L'appartamento risulta essere di piena proprietà dei Signori ----- nato
a ----- il ----- (proprietà per ½) e -----nata
a -----il ----- (proprietà per ½), coniugati in regime di comunione
dei beni.

In data 09/11/2016 presso l'Ufficio dello Stato Civile di Genova è stato trascritto atto di separazione
consensuale tra i due coniugi.**(AII 9)**.

Stato di occupazione: attualmente l'appartamento risulta abitato dalla Signora -----
, residente ----- oltre, dalla figlia ----- nata il ----- a
-----e dai suoi figli ----- di ----- nata il -----
-----a ----- e ----- di ----- nato il -----
----- a -----, oltre ad un altro nipote di anni ----- nato -----
----- a -----.

3) STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Nel PUC definitivo l'immobile risulta sito in zona AC-US - Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico: Struttura urbana storica, nuclei storici minori, tessuti edilizi, ville ed edifici antichi di valore architettonico, spazi liberi e percorsi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico e che, per le loro caratteristiche e la loro consistenza unitaria, sono destinate ad essere conservate e valorizzate. La presenza di zone libere e giardini costituisce elemento di valore da preservare.

Il nucleo storico in oggetto è inserito in una più ampia zona urbana a carattere prevalentemente residenziale AC-IU- AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO, di più recente edificazione. **(All 3)**

4.0) REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE

Poiché non si è potuto reperire il progetto originale del fabbricato, non è stato possibile attestare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene. Tuttavia, trattandosi di fabbricato costruito antecedentemente alla data di entrata in vigore della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, si ritiene che tale circostanza non influisca negativamente sul valore del bene.

4.1) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

Il fabbricato è inserito in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico e identificata con "componenti del paesaggio di rilevante valore" non unicamente alla qualità e alla tipologia degli edifici, ma per l'aspetto dell'origine insediativa delle costruzioni in relazione agli "elementi storico artistici ed emergenze esteticamente rilevanti".

4.2) DECRETO DI ABITABILITA'

Per l'immobile sito in Via Barchetta n°27 int.5, Piano terzo non è stato reperito il decreto di abitabilità.

4.3) DIVISIONE DEI BENI

Il bene in oggetto, per sua stessa natura e dimensioni non è ritenuto divisibile.

5.0) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

In considerazione di quanto sopra esposto, con particolare riferimento :

- alle caratteristiche costruttive e distributive dell'appartamento,

- alle condizioni di mantenimento dello stesso, oltre che a quelle relative alla zona e alla posizione nella quale è localizzato,
- valutando i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe,
- tenuto conto che la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio, relativamente alla zona di riferimento, per abitazioni di tipo economico sul mercato edilizio di Genova, presenta i seguenti valori : Valore di Mercato per immobili di tipo economico in stato conservativo Normale (€/mq) 1050 min e (€/mq) 1550 max ,
- ma tenuto anche conto che la banca dati dei valori di mercato espressi dalla FIAIP, relativamente alla zona di riferimento, per abitazioni sul mercato edilizio di Genova presenta i seguenti valori : Valore di Mercato per immobili in buono stato (€/mq) 1000 min e (€/mq) 1100 max e da ristrutturare (€/mq) 850 min e (€/mq) 1000 max , la scrivente ritiene equo fissare il valore base in €/mq 850,00 , risultante pari al valore minimo espresso dalla FIAIP.

5.1) STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Appartamento in Genova Via Barchetta n°27 int.5, Piano terzo €

Superficie commerciale dell'appartamento : mq 71,8

Valore stimato: mq 71,8 x €/mq 850,00 = € 61.030,00

Assunto il valore venale di € 61.030,00 si è determinato il prezzo a base d'asta applicando un coefficiente riduttivo pari al 25 % in considerazione:

- a) dello stato conservativo dell'immobile e delle necessarie regolarizzazioni degli atti amministrativi presso il Comune di Genova;
- b) delle modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal bene in occasione dell'asta, che impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò limita in qualche misura la commerciabilità del bene;
- c) trattandosi di cessione con asta, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per l'individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo a base d'asta, tanto più aumentano le possibilità che nel corso della gara il prezzo base subisca incrementi di valore.

Prezzo base d'asta

€ 61.030,00 x 25% = € 15.257,50

€ 61.030,00 – € 15.257,50 = . € 45.772,50

Il valore del bene in pronta liquidazione, considerato libero da persone e cose è il seguente:

Valore a base d'asta = € 45.000,00

6) NOMINA E OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL C.T.U.

- nomina con ordinanza in data 04/07/2016 come esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Roberto Bonino.
- giuramento in sede dell'udienza in data 13/09/2016;

- invio di AR all'esecutato e al creditore procedente in data 03/11/2016 **(All 4)**;
- verbale di sopralluogo presso l'immobile in data 10/11/2016 **(All 5)**;
- redazione perizia;

- redazione e deposito APE n. 54232 del 2016 **(All 11)**;
- redazione scheda riassuntiva **(All 14)**

6.1) ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di visure e planimetrie catastali;
- verifica archivio certificazione di agibilità presso ufficio settore approvazioni e controllo attività edilizia del comune di Genova
- accesso presso l'ufficio visura progetti del comune di Genova per l'acquisizione elaborati grafici dei progetti approvati,
- richiesta consultazione e verifica archivio anagrafe e stato civile del Comune di Genova

Sono state inoltre eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività della scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata spedita per posta elettronica alla parte procedente e alla parte debitrice.

Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Documenti Allegati:

- All 1 Planimetria catastale
- All 2 Visura Agenzia del Territorio
- All 3 Documentazione localizzazione immobile, Destinazioni PUC definitivo, Vincoli
- All 4 Comunicazione A/R
- All 5 Verbale sopralluogo
- All 6 Fotografie immobile
- All 7 Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia
- All 8 CI -----
- All 9 Atto separazione consensuale dei proprietari
- All 10 Rilievo appartamento
- All 11 APE 54232 del 2016
- All 12 Atto di Precetto BNL
- All 13 Atto Pignoramento BNL
- All 14 Titolo esecutivo contratto di mutuo BNL
- All 15 Scheda riassuntiva

A disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento
Genova, 15 Febbraio 2017

Il CTU
Dott. arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro
+39 010 8376390
+39 348 2259247

