

SOMMARIO

PARTE 1^A - PREMESSE E QUESITI	1
1.1 Premesse e notizie generali	1
1.2 Quesiti del Giudice Dott.ssa Zampieri Paola.....	1
1.3 Disposizioni del Giudice Dott. Basoli Vincenzo	2
1.4 Articolazione della presente relazione	2
Attestazione adempimenti di cui all'articolo 173-bis	1
PARTE 2^A - FORMALITÀ ONERI E PROVENIENZE.....	1
1.0 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	1
2.0 FORMALITÀ VINCOLI ONERI (A CARICO DELL'ACQUIRENTE)	1
2.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli	1
2.2 Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura.....	1
2.3 Convenzione matrimoniale.....	1
2.4 Provvedimenti assegnazione casa coniugale	1
2.5 Vincoli urbanistici o di altra natura.....	1
2.6 Altri pesi o limitazioni d'uso.....	2
3.0 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	2
3.1 Trascrizione del 09/11/2012 (per atto giudiziario).....	2
4.0 ALTRI TIPI DI ONERI.....	2
4.1 Oneri per creditori intervenuti	2
4.2 Oneri condominiali	2
4.3 Oneri di regolarizzazione catastale	2
4.4 Oneri di regolarizzazione urbanistica-edilizia	3
5.0 ATTI DI PROVENIENZA.....	3
5.1 Ultima provenienza	3
5.2 Atto integrativo dell'ultima provenienza.....	3
PARTE 3^A - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI.....	1
1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	1
1.1 Ubicazione e descrizioni generali	1
1.2 Composizione e consistenza.....	1
1.3 Confini dell'appartamento	1
1.4 Dati catastali dell'appartamento	2
1.5 Componenti edilizi e strutturali	2
2.0 STATO DI POSSESSO APPARTAMENTO PIGNORATO.....	3
3.0 CONFORMITÀ CATASTALE	3
3.1 Conformità grafica della planimetria catastale	3
3.2 Conformità dei dati catastali.....	4
3.3 Descrizione delle attività per la conformità catastale.....	5
3.4 Note generali sulla conformità delle planimetrie catastali	5
4.0 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	5
4.1 Documentazione per il fabbricato	5
4.2 Documentazione per l'appartamento	5
4.3 Descrizione nuove opere realizzate.....	5
4.4 Descrizione delle attività per la conformità edilizia.....	6
5.0 CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI.....	6
5.1 Note generali sulla conformità degli impianti	6
5.2 Note specifiche sulla conformità degli impianti	6
6.0 PRESTAZIONE ENERGETICA	6
6.1 Note generali sull'attestato di prestazione energetica	6
6.2 Note specifiche sull'attestato di prestazione energetica	6

SOMMARIO

PARTE 4^A - STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	1
1.0 STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	1
1.1 Calcolo del valore di mercato	1
1.2 Eventuali detrazioni per oneri.....	1
1.3 Comoda divisibilità	1
1.4 Valore della quota indivisa.....	1
1.5 Quotazioni immobiliari OMI.....	1
1.6 Criterio e procedimento di stima.....	2
1.7 Fonti principali per il valore di mercato.....	2
1.8 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici.....	2
1.9 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione	2
PARTE 5^A - DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ DELL'ESPERTO.....	1
1.1 Operazioni presso il Tribunale.....	1
1.2 Operazioni presso uffici pubblici.....	1
1.3 Operazioni presso l'immobile pignorato	1
1.4 Corrispondenza, contatti ed altre operazioni	1
SCHEMA DELL'IMMOBILE.....	1
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	1

R.G.E. 681/2012 - UDIENZA 12/11/2013 ORE 09:00

TRIBUNALE DI GENOVA
VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa ZAMPIERI PAOLA

Procedimento d'espropriazione immobiliare promosso da

Avv. ORSI PIERLUIGI

CONTRO

**RELAZIONE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE
STIMA IMMOBILIARE PER VENDITA ALL'ASTA**

**LOTTO UNICO
ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE (A/5)
SU DUE PIANI (TERZO E SOTTOTETTO)
CON BALCONE AL PIANO TERZO
OPERE ABUSIVE NEL SOTTOTETTO (BAGNO)
COMPROPRIETÀ W.C. AL PIANO TERZO
VIA ANTONIO GRAMSCI 13/4
GIÀ VIA DRITTA 69
LOCALITÀ ROSSIGLIONE SUPERIORE
16010 ROSSIGLIONE GE**

**QUOTA PIGNORATA PROPRIETÀ 1/1
QUOTA ACCERTATA PROPRIETÀ 1/2
REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI
CONIUGE DEL DEBITORE DECEDUTA
EREDI LEGITTIMI IL DEBITORE E TRE FIGLI
SUCCESIONE NON DICHIARATA**

Esperto del Giudice Geom. LESINA MARCO
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova
Studio in Via di Sottoripa 1A/47 - 16124 Genova GE
Telefono e Fax 010 2511700
E-Mail Certificata marco.lesina@geopec.it

PARTE 1^a - PREMESSE E QUESITI

1.1 Premesse e notizie generali

Con **decreto ingiuntivo** immediatamente esecutivo R.G. 1043/12 Ing. 478/12 emesso il 18/05/2012, il Tribunale di Alessandria ha ingiunto al debitore ed alla propria moglie di **pagare alla creditrice, con il vincolo solidale tra loro, la somma di € 28.521,81, oltre interessi legali, dalla data successiva alla scadenza del termine di pagamento al saldo, nonché spese, competenze ed onorari del presente procedimento che si liquidano fin d'ora in € 464,00 per diritti, € 500,00 per onorari ed € 249,75 per esborsi, oltre 12,5% per spese forfetarie ex art. 14 T.F., IVA e CPA**

Per il procedimento **RGE n° 681/2012** in date 9-10/07/2012 il procedente ha **notificato ad entrambi i coniugi atto di precetto per il pagamento della somma di € 32.477,04 s.e.o. oltre alle spese di notifica a margine segnate, gli interessi legali decorrenti e le successive occorrenze, con espressa riserva di adeguare i compensi sopraindicati ai parametri che verranno stabiliti dal D.M. di cui all'art. 9 co. 2 D.L. n. 1/2012, ed obbligo di restituzione dei compensi eccedenti in ipotesi percepiti.**

L'atto di pignoramento è stato notificato al debitore esecutato il 16/08/2012

1.2 Quesiti del Giudice Dott.ssa Zampieri Paola

Il giudice pone all'esperto 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;*
- 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) *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. *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 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
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.

1.3 Disposizioni del Giudice Dott. Basoli Vincenzo

Il 23/11/2011 il Presidente della Sezione Fallimentare ha integrato il quesito sopra riportato e disposto quanto segue:

Visto il Decreto Legislativo del 19/08/2005 n° 192 relativo all'Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia coordinato con il Decreto Legislativo del 29/12/2006 n° 311 e precisamente l'articolo 6 riguardante la Certificazione Energetica degli Edifici, come modificato dall'art. 2 del Decreto Legislativo n° 311/2006 sopra citato, che si allega al presente decreto;

P.Q.M.
DISPONE

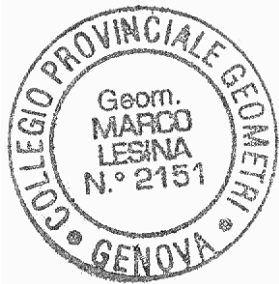
Che i periti ed i c.t.u. provvedano ad inserire nella perizia da loro deposita, sia nelle procedure fallimentari sia nelle procedure di esecuzione, a fornire L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA che dovrà essere allegato in originale od in copia autenticata al decreto di trasferimento ai sensi di legge.

1.4 Articolazione della presente relazione

La presente relazione è articolata nelle seguenti parti:

- Parte 1^a - Premesse e quesiti
- Parte 2^a - Formalità vincoli oneri e provenienze
- Parte 3^a - Descrizioni generali e particolari
- Parte 4^a - Stima del valore di mercato
- Parte 5^a - Descrizione delle attività dell'esperto

Fine Parte 1^a



Attestazione adempimenti di cui all'articolo 173-bis
Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

Il sottoscritto **Geom. LESINA MARCO**, in qualità di Esperto
nominato dal **G.E. Dott.ssa ZAMPIERI PAOLA**
nella **procedura R.G.E. 681/2012** promossa dal precedente

Avv. ORSI PIERLUIGI

CONTRO

attesta, nel rispetto della normativa vigente, di avere inviato copia integrale della propria perizia di stima immobiliare ed eventuale copia parziale degli allegati, per posta prioritaria e/o posta elettronica e/o consegna a proprie mani, a tutte le parti della procedura (esclusa comproprietaria deceduta).

Per il debitore esecutato copia della perizia è depositata in cancelleria, ivi elettivamente domiciliato ai sensi dell'art. 492, comma 2 del c.p.c.

L'Esperto del Giudice ha segnalato alle parti che le informazioni contenute nella propria perizia, riportanti alcuni dati sensibili, sono riservate e sono destinate esclusivamente a loro.

La diffusione, distribuzione, copiatura e/o modifica dei documenti trasmessi da parte di qualsiasi soggetto diverso sono proibite, sia ai sensi dell'art. 616 del Codice Penale, che ai sensi del Decreto Legislativo n° 196/2003

L'Esperto del Giudice dichiara la propria non responsabilità in merito alla conservazione e custodia del supporto digitale, depositato in Cancelleria, contenente copia integrale della propria perizia ed eventuale copia integrale o parziale degli allegati, con dati sensibili oscurati, ricordando che lo stesso supporto è destinato al professionista delegato alla vendita.

Unitamente alla perizia depositata l'Esperto ha consegnato alla Cancelleria un estratto della stessa, contenente i dati più significativi per la procedura. L'estratto è stato redatto in base alla scheda distribuita durante un seminario svoltosi presso il Collegio dei Geometri di Genova, consegnato dall'Esperto in copia cartacea e spedito per posta elettronica in formato documento (doc). Copia con firma digitale della documentazione è stata o sarà inviata tramite il punto d'accesso al *processo civile telematico*.

In fede di quanto sopra dichiarato
Genova lì, 16/08/2013

l'Esperto del Giudice
Geom. Marco Lesina



PARTE 2^a - FORMALITÀ ONERI E PROVENIENZE

1.0 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione **di cui all'art. 567 C.P.C. è formalmente completa**: per la parte precedente sono state depositate le ispezioni ipotecarie relative a n° 2 soggetti, dal 01/04/1984 al 28/02/2013, infine sono state richieste le copie di n° 4 note di trascrizione.

Alla documentazione di cui sopra è allegata la dichiarazione del Notaio Dott. Carbone Alfonso di Alessandria.

Lo stesso notaio ha inoltre allegato i seguenti documenti:

- estratto per riassunto atto di matrimonio;
- certificato di morte della moglie del debitore esecutato;
- certificato di residenza della defunta;
- certificato cumulativo situazione di famiglia e residenza del debitore;
- planimetria catastale dell'immobile pignorato in scala deformata;
- visura storica per immobile (foglio 19, part. 106, sub. 6, appartamento);
- elenco degli immobili (sulla particella 106);
- visura storica per immobile (foglio 19, particella 106, terreno);
- estratto foglio 19 (catasto terreni).

2.0 FORMALITÀ VINCOLI ONERI (a carico dell'acquirente)

2.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli.

2.2 Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura

Non risultano trascrizioni di questo tipo a carico dell'acquirente.

2.3 Convenzione matrimoniale

Il 28/02/2013 l'Ufficiale dello Stato Civile di Genova ha rilasciato il seguente



ANNOTAZIONI

NESSUNA

2.4 Provvedimenti assegnazione casa coniugale

Non risulta alcun provvedimento (moglie deceduta in diversa residenza).

2.5 Vincoli urbanistici o di altra natura

Non risultano i seguenti vincoli:

- 1) **Vincolo archeologico** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
- 2) **Vincolo artistico o storico** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
- 3) **Vincolo paesaggistico** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 136)
- 4) **Aree tutelate per legge** (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 142)
- 5) **Vincolo idrogeologico** (R.D.L. 30/12/1923 n° 3267)
Zona II - Rossiglione Superiore ed Inferiore
Sottozona unica di terreni esenti da vincolo
Carta in scala 1:25000 realizzata dal Corpo Forestale dello Stato

2.6 Altri pesi o limitazioni d'uso

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

3.0 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

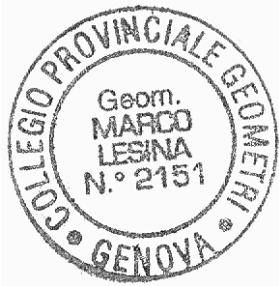
I dati inseriti nei successivi paragrafi sono stati estratti dalle rispettive note di trascrizione ed iscrizione depositate dalla parte procedente.

Le formalità saranno cancellate a cura e spese della presente procedura.

3.1 Trascrizione del 09/11/2012 (per atto giudiziario)

Registro particolare n° 24598 - Registro generale n° 32050

A FAVORE



CONTRO

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/08/2012

Repertorio n° 7995 - Tribunale di Genova - 80041970106

Pignoramento per l'importo precettato pari ad euro 32.477,04, oltre spese di pignoramento immobiliare, interessi legali decorrenti ed alle successive occorrenze.

IMMOBILE -- Comune H581 - Rossiglione (GE) -- Catasto Fabbricati
Foglio 19 - Particella 106 - Subalterno 6
Natura A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare
Consistenza 3 vani
Indirizzo Via Antonio Gramsci n° civico 13 - Piano 3

4.0 ALTRI TIPI DI ONERI

4.1 Oneri per creditori intervenuti

Non risulta alcun creditore iscritto nei pubblici registri.

4.2 Oneri condominiali

L'appartamento non fa parte di un Condominio.

4.3 Oneri di regolarizzazione catastale

Si prevedono oneri e la presentazione della denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni con frazionamento, impianto di riscaldamento ex novo, interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi.

Interventi classificati ristrutturazione edilizia (art. 31 - lettera d - L. 457/78).

Oneri stimati € 400,00

4.4 Oneri di regolarizzazione urbanistica-edilizia

Per gli interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi (L.R. 24/2001).
Per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 37 D.P.R. 380/2001).
Oneri stimati € 2.200,00 (di cui sanzione minima € 516,00)

5.0 ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Ultima provenienza

COMPRAVENDITA del 18/04/1984

Repertorio n° 4255 - Raccolta n° 3352

rogito del Notaio Dott.ssa CASANOVA CLAUDIO Rita di Ovada

TRASCRITTA a Genova il 14/05/1984

Registro particolare n° 11040 - Registro generale n° 13508

A FAVORE

CONTRO

-omissis- *l'intera proprietà del seguente immobile sito in Rossiglione:
- in via A. Gramsci numero civico 13 (tredici) al piano terzo alloggio in pessime condizioni e da riattare composto di cucinino e una camera, nel sottotetto due piccole porzioni di solaio, sovrastante l'alloggio, in unico corpo a confini: muro perimetrale su via Gramsci, il vano scale e sopra il tetto.*

È stata compresa nella vendita di cui trattasi la comproprietà del WC posto sul pianerottolo. -omissis-

IMMOBILE -- Comune H581 - Rossiglione (GE) -- Catasto Fabbricati

Foglio 19 - Particella 106 - Subalterno 6

Natura A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare

Consistenza 3 vani

Indirizzo Via Antonio Gramsci n° civico 13 - Piano 3

NOTA DELL'ESPERTO: si riporta fedelmente il codice fiscale dichiarato, diverso da quello presente in altri documenti

5.2 Atto integrativo dell'ultima provenienza

ATTO INTEGRATIVO E DI PRECISAZIONE del 27/11/1986

Repertorio n° 5538 - Raccolta n° (*non riportato*)

rogito del Notaio Dott.ssa CASANOVA CLAUDIO Rita di Ovada

TRASCritto a Genova il 23/12/1986

Registro particolare n° 24843 - Registro generale n° 35091

A FAVORE

CONTRO

-omissis- *con tutti gli inerenti diritti reali, ragioni, azioni, attinenze, dipendenze, pertinenze, fissi, infissi, passi, accessi, servitù attive e passive e comproprietà condominiali ed in particolare con la comproprietà del WC sul pianerottolo.*



Ciò premesso e confermato e da far parte integrante e sostanziale dell'atto di cui trattasi -omissis- così come fino alla data del suddetto atto da esso posseduti e prima ancora posseduti dal padre signor

*il quale li aveva acquistati dal sig
con l'atto notaio Pignone Francesco coadiutore temporaneo del
notaio Pignone Stefano di Genova in data 28 novembre 1926 n. 5634 di
Repertorio, registrato a Genova il 14/12/1926 n. 5616 vol. 488, trascritto a
Genova il 15 gennaio 1927 al reg. part. vol. 1293 n. 399.*

E pertanto, fermi restando i dati catastali riportati nell'atto not. Claudio di cui in premessa, sulla scorta del suddetto atto Pignone la descrizione di quanto oggetto di vendita viene così rettificata:

*in ROSSIGLIONE, Via Gramsci 13: due vani al terzo piano oltre il terraneo, della parte di casa civico 13 di via Gramsci, già 69 di via Dritta, con annesso sottotetto e tetto in corrispondenza dei detti locali; a confini: sopra con l'aria, sotto con parte del secondo piano di
o aventi causa, muri perimetrali e vano della scala.*

*Con tutte inerenze e pertinenze e dipendenze, diritti ed oneri relativi e la comproprietà di tutto per legge e consuetudine è comune tra i diversi proprietari di una stessa casa e sul cesso in comunione con la proprietà
o aventi causa e o aventi causa.*

-omissis-

IMMOBILE -- Comune H581 - Rossiglione (GE) -- Catasto Fabbricati
Foglio 19 - Particella 106 - Subalterno 6
Natura A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare
Consistenza 3 vani
Indirizzo Via Antonio Gramsci n° civico 13 - Piano 3

NOTA DELL'ESPERTO: si riporta fedelmente il codice fiscale dichiarato, diverso da quello presente in altri documenti

Fine Parte 2^a



PARTE 3^a - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

1.1 Ubicazione e descrizioni generali

L'appartamento si colloca nel Comune di Rossiglione, Provincia di Genova, Località (o Borgata) Rossiglione Superiore (già Borgo Villafranca), accesso da Via Antonio Gramsci 13/4, 3° piano e sottotetto, già Via Dritta 69.

Il Comune è accessibile dal casello di Masone, autostrada A26, circa 10 km, attraversato dalla SP456 del Turchino e SP41 di Tiglieto, fa parte del Parco naturale regionale del Beigua e dell'Unione di comuni Stura, Orba e Leira (Campo Ligure, Masone, Mele, Rossiglione e Tiglieto), perciò unica polizia locale con sede a Masone.

L'appartamento è parte di un fabbricato con accessi civici 5-7-9-11-13-15.

Il fabbricato è aderente a nord con fabbricato civici 1-3, a sud civici 17-19.

I tre aderenti fabbricati sono graficamente identificati da estratto di mappa, foglio 19 del Catasto Terreni, rispettivamente particelle 106-105-132.

Fermata ferroviaria di Rossiglione posta sulla linea Acqui Terme - Genova.

Unico mezzo di trasporto pubblico extra urbano:

ATP Esercizio S.r.l. - Gruppo C - Valle Stura - Alta Val d'Orba

1.2 Composizione e consistenza

Locali dell'appartamento

piano terzo: ingresso con zona cucina ed una camera

piano sottotetto: un locale con annesso bagno ed uno uso deposito, i due locali hanno un proprio accesso separato dai locali sottostanti

Accessorio: un balcone con accesso separato dal pianerottolo comune

Superfici commerciali di riferimento:

piano 3° 34,50 m² (netta 25,50 m²)

balcone 1,50 m² (5,00 x 0,30)

sottotetto 16,00 m² (32,00 x 0,50) (netta 23,70 m²)

totale superficie commerciale 52,00 m² (34,50 + 1,50 + 16,00)

1.3 Confini dell'appartamento

Piano terzo - abitazione

Nord-Est: muro perimetrale verso particella 107, foglio 19
pianerottolo e scala in comune con altra/e proprietà
(la particella 107 confina con Largo Gerolamo Pizzorni)

Sud-Est: muro perimetrale verso fabbricato e falde tetto civici 17-19

Sud-Ovest: muro perimetrale verso Via Antonio Gramsci

Nord-Ovest: muro perimetrale verso proprietà di terzi civico 13

Piano sottotetto - due aree separate da pianerottolo e scala

Area verso Largo Gerolamo Pizzorni

Nord-Est: muro perimetrale verso particella 107, foglio 19

Sud-Est: muro perimetrale verso fabbricato e falde tetto civici 17-19

Sud-Ovest: pianerottolo e scala in comune con altra/e proprietà

Nord-Ovest: muro perimetrale verso proprietà di terzi civico 13

Area verso Via Antonio Gramsci

Nord-Est: pianerottolo e scala in comune con altra/e proprietà

Sud-Est: muro perimetrale verso fabbricato e falde tetto civici 17-19

Sud-Ovest: muro perimetrale verso Via Antonio Gramsci

Nord-Ovest: muro perimetrale verso proprietà di terzi civico 13



1.4 Dati catastali dell'appartamento

CATASTO FABBRICATI (visura n° T61480 - data 12/12/2012)

Comune di **ROSSIGLIONE** (Codice **H581**) -- Provincia di **GENOVA**
INTESTATO (dal 18/04/1984 antecedente all'impianto meccanografico)

DATI DERIVANTI DA

ATTO PUBBLICO del 18/04/1984 (nota dell'Esperto: compravendita)

Voltura n° 9470/1984 in atti dal 26/05/1989

Repertorio n° 4255 - *Raccolta* n° 3352 (dato aggiunto dall'Esperto)

Rogante **CLAUDIO CASANOVA** Rita - Sede Ovada

Registrazione UR - Sede Ovada - Volume 127 n° 309 del 03/05/1984

DATI IDENTIFICATIVI (dall'impianto meccanografico 30/06/1987)

Foglio **19** - Particella **106** - Subalterno **6**

DATI DI CLASSAMENTO (dal 01/01/1994)

Categoria **A/5** - Classe **2** - Consistenza **3 vani** - Rendita € **122,40**

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1994

VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992

DIVERSA distribuzione degli spazi interni

del 26/07/1988 n° 11884 .1/1988 - in atti dal 03/04/1988 A.S. 98

INDIRIZZO Via Antonio Gramsci n° 13 - piano 3

Per le difformità riscontrate si rinvia ai paragrafi su conformità catastale.

1.5 Componenti edilizi e strutturali

Componenti edilizi e costruttivi dell'appartamento pignorato	
Altezza interna	piano 3° h = 2,40 m - sottotetto altezza variabile minima 0,75 m
Pavimenti interni	piano 3° piastrelle graniglia di marmo o cemento nella camera sottotetto con battuto di cemento o piastrelle ceramica nel bagno
Soffitti	solai di legno con perlinato di legno locale deposito con travi di legno e tegole a vista
Pareti interne con tinta distaccata in varie zone	piano 3° intonaco a calce con tinta lavabile sottotetto locale deposito intonaco a calce senza tinteggiatura sottotetto camera e bagno intonaco a calce con tinta lavabile locale deposito con una parete di lamiera
Pareti esterne	intonaco senza tinteggiatura
Rivestimenti interni	piastrelle di ceramica zona cucina e bagno
Infissi interni	porte di legno
Infissi esterni	finestre con telaio di metallo o legno ed una lastra di vetro una finestra di alluminio e vetrocamera al piano 3° portafinestra per balcone - persiane alla genovese
Zona cucina	lavello acciaio inox - cappa fumi su fornelli - attacco lavatrice
Bagno	w.c. - lavandino con miscelatore - box doccia - caldaia
Balcone	parapetto con ringhiera metallica - contatore del gas metano pavimento con piastrelle di klinker

Impianti tecnologici dell'appartamento	
Impianti presenti	fognario - idrico - elettrico - gas metano - televisivo
Impianti autonomi	riscaldamento ambienti - produzione acqua calda sanitaria caldaia a muro e termosifoni con termostati recenti



Caratteristiche strutturali e distributive del fabbricato	
Strutture portanti	murature di cemento, pietra e mattoni
Tamponature	murature di cemento, pietra e mattoni
Copertura	due falde con tegole di laterizio e canali di gronda
Vano scala senza ascensore	pedate ed alzate di cemento e pietra - corrimano di metallo pavimenti di cemento o graniglia o piastrelle di ceramica
Ingresso condominiale su vano scala	pavimento con piastrelle di graniglia cassette postali di metallo appoggiate a parete portone di legno con un'anta

2.0 STATO DI POSSESSO APPARTAMENTO PIGNORATO

Durante accesso forzato del 16/07/2013 è stato accertato che l'appartamento non è abitato ma sono presenti mobili e beni personali del debitore, questi risulta ivi residente, immigrato da Genova il 19/05/1984.

La moglie del debitore, comproprietaria con regime di comunione dei beni, è deceduta in Genova il 06/02/2013, già ivi residente dal 06/11/1963.

Eredi legittimi il marito e tre figli ma non risulta denuncia di successione.

La Società So.Ve.Mo. s.r.l. è stata nominata custode dell'immobile pignorato e ne possiede le chiavi per l'accesso.

Ai fini della stima l'appartamento si considera libero.

3.0 CONFORMITÀ CATASTALE

3.1 Conformità grafica della planimetria catastale

La planimetria allegata alla denuncia di variazione del 26/07/1988, *diversa distribuzione degli spazi interni*, **non è conforme** a quanto accertato durante l'accesso forzato del 16/07/2013.

Nel sottotetto sono riportate altezze inferiori a quelle accertate.

Per il piano 3° è riportato $h = 2,50$ m, superiore a quella accertata di 2,40.

Le altezze servono per calcolare la corretta superficie catastale, in conformità al D.P.R. n° 138/1998 Allegato C (*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*).

In particolare il seguente criterio generale:

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

In uno dei preesistenti locali del sottotetto è stata eretta una tramezza per il nuovo bagno: w.c., lavandino, box doccia e caldaia murale istantanea per il riscaldamento autonomo e la produzione di acqua calda sanitaria.

In origine l'appartamento era privo di impianto di riscaldamento, realizzato da pochi anni, opera da segnalare nella nuova denuncia di variazione.

La planimetria riporta un w.c. al piano 3°, accesso separato dall'abitazione, collocato in adiacenza al pianerottolo ed alla scala di proprietà comune.

Tale w.c. è stato oggetto di *classamento: accessorio diretto (AD)*, a servizio dell'abitazione, quindi conteggiato come 1/3 di vano.

Le scritte AC nel sottotetto corrispondono ad *accessorio complementare o accessorio indiretto*, conteggiati come 1/4 di vano.

Come già riportato nei precedenti paragrafi riguardanti l'atto di provenienza, è stato dichiarato quanto segue:

È stata compresa nella vendita di cui trattasi la comproprietà del WC posto sul pianerottolo.



La Circolare n° 2/84 del Ministero delle Finanze riporta specifico paragrafo I.3.3.2. - **PORZIONI NON CENSIBILI COMUNI A PIU' U.I.:**

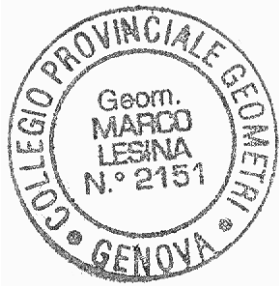
Sono - si ricorda - le porzioni che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni ad alcune o a tutte le u.i. per destinazione, (androne, scale, locale centrale termica, ecc.) ovvero - come accennato al paragrafo I.3.3. - per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa al servizio di soli posti auto).

Tali porzioni, che per la loro natura non sono soggette alle dichiarazioni mod. 1, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed ivi contraddistinte da riferimenti catastali, ma non possono avere una iscrizione formale in partita, perché non costituiscono u.i..

La possibilità, precedentemente esposta, di certificazione dell'elaborato planimetrico dà ragione della utilità connessa con la identificazione catastale anche di queste particolari porzioni.

L'attribuzione dei subalterni numerici è affidata alla discrezionalità del presentatore; si ritiene tuttavia opportuno suggerire, allorché non sussistono validi motivi in contrario, che alle porzioni comuni non censibili godute da uno stesso insieme di u.i. si attribuisca un medesimo subalterno, anche se poste su piani diversi e non contigue (ad esempio: androne, scale, accesso esterno, ascensore, ecc.).

Come tutte le porzioni identificate nell'elaborato planimetrico, esse dovranno essere elencate nel Mod. 57, ove in luogo del numero di partita, verranno contraddistinte dalla sigla "BENI NON CENS".



Verosimilmente il professionista non è stato informato dalla proprietà o non ha verificato quanto dichiarato nell'atto di compravendita, la planimetria e la denuncia di variazione pertanto si ritengono presumibilmente non corrette.

Da accertamenti risulta che i beni comuni censibili e quelli non censibili non sono identificati da un proprio subalterno.

Per quanto sopra si prevede presentazione di nuova denuncia di variazione: diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento e frazionamento.

È possibile che il w.c. nel pianerottolo non possa essere accettato dal tecnico catastale come bene comune non censibile: una volta persa la sua funzione è verosimilmente da censire in categoria C/2 (*Magazzini e locali di deposito*), un bene con proprio reddito da intestare ai diversi proprietari da identificare.

3.2 Conformità dei dati catastali

L'Esperto del Giudice segnala la corretta intestazione da aggiornare:

L'atto di compravendita del 18/04/1984 riporta diverso codice fiscale:

La visura catastale non riporta successivo *Atto Integrativo e di Precisazione* del 27/11/1986, a rogito del Notaio CLAUDIO CASANOVA Rita di Ovada, trascritto il 23/12/1986, reg. generale n° 35091, reg. particolare n° 24843.

3.3 Descrizione delle attività per la conformità catastale

Per l'appartamento si prevede presentazione di nuova denuncia di variazione: diversa distribuzione degli spazi interni con ampliamento e frazionamento.

Per il w.c. accatastamento come bene comune non censibile o magazzino.

3.4 Note generali sulla conformità delle planimetrie catastali

Del D.L. n° 78 del 31/05/2010, convertito con Legge n° 122 del 30/07/2010, si riporta il testo dell'articolo 19 (*Aggiornamento del catasto*), comma 14:

14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma:

1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari

4.0 CONFORMITÀ EDILIZIA

4.1 Documentazione per il fabbricato

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rossiglione non è conservato alcun documento relativo al progetto di costruzione del fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte.

Il fabbricato si colloca nel Centro Storico e verosimilmente è stato costruito prima del 16/10/1942, data di vigenza della Legge 17/08/1942 n° 1150.

Il certificato di abitabilità non è disponibile, l'autorizzazione del Sindaco è stata introdotta con il R.D. 27/07/1934 n° 1265.

4.2 Documentazione per l'appartamento

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rossiglione sono conservati:

Pratica edilizia protocollo n° 4418/10/9

- Concessione n° 1/85 del 06/02/1985

(gratuita art. 9, lettera d, Legge n° 10/1977, *per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari*)

- Tavola unica del *Progetto costruzione poggiolo e sistemazione facciata* (protocollata il 05/11/1984)

4.3 Descrizione nuove opere realizzate

Lo stato dei luoghi accertato durante l'accesso forzato del 16/07/2013 **non è conforme** alla planimetria catastale allegata alla denuncia di variazione del 26/07/1988 (non ci sono successivi documenti).

Per il piano sottotetto si segnalano le seguenti nuove opere interne:

- costruzione di tramezza per il nuovo bagno, dotato di w.c., lavandino, box doccia e caldaia murale istantanea per il riscaldamento autonomo e la produzione di acqua calda sanitaria.

Le opere risultano non autorizzate, realizzate in data sconosciuta, si presume insieme al nuovo impianto di riscaldamento.

Per il piano terzo non risulta eseguita alcuna opera edilizia (interna/esterna).



4.4 Descrizione delle attività per la conformità edilizia

Presentare richiesta di sanatoria per gli interventi eseguiti in assenza dalla denuncia d'inizio attività (DIA) (art. 37, comma 4, D.P.R. 380/2001).

Per gli interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi L.R. 24/2001.

Interventi classificati come ristrutturazione edilizia art. 3, lettera d, del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 (art. 31 - lettera d - L. 457/78).

5.0 CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

5.1 Note generali sulla conformità degli impianti

L'art. 13 D.M. 22/01/2008 n° 37 è abrogato dalla L. 06/08/2008 n° 133.

Il venditore e chi trasferisce, a qualunque titolo, un immobile, doveva:

1. consegnare all'acquirente la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione relativi agli impianti;
2. garantire nell'atto di rogito la conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza;
3. allegare al rogito la dichiarazione di conformità.

5.2 Note specifiche sulla conformità degli impianti

L'impianto di riscaldamento, in origine inesistente, si presume realizzato in conformità al D.M. 22/01/2008 n° 37, in vigore dal 27/03/2008, che prevede il rilascio della dichiarazione di conformità.

L'impianto elettrico è dotato d'interruttore differenziale, previsto dalla Legge 05/03/1990 n° 46 (adeguamento impianti preesistenti), poi quasi interamente abrogata e sostituita dal D.M. 22/01/2008 n° 37.

6.0 PRESTAZIONE ENERGETICA

6.1 Note generali sull'attestato di prestazione energetica

L'attestato si predispose e redige rispettando la disciplina regionale vigente:

Legge Regionale 29/05/2007 n° 22 (modificata da L.R. 30/07/2012 n° 23)

Regolamento Regionale 13/11/2012 n° 6

Il D.L. 04/06/2013 n° 63, entrato in vigore il 06/06/2013, che recepisce la *Direttiva 2010/31/UE* sulla prestazione energetica nell'edilizia, ha modificato il D.Leg.vo 19/08/2005 n° 192, che recepiva la *Direttiva 2002/91/CE*.

L'attestato deve essere esibito al notaio all'atto del trasferimento oneroso e consegnato all'acquirente (L.R. 29/05/2007 n° 22, art. 28-bis, comma 3).

Prevista sanzione amministrativa da € 3.000,00 ad € 10.000,00 ed il notaio è obbligato a segnalare il fatto alla Regione (art. 33, commi 11 quater e nonies)

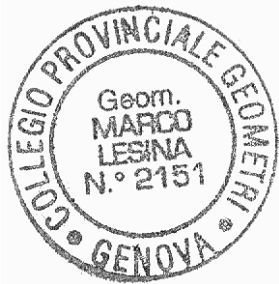
Inserire clausola per avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica (D.Lgs.vo 192/05, art. 6, comma 3, come modificato dalla Legge 03/08/2013 n° 90).

Pubblicare l'indice di prestazione energetica globale negli annunci commerciali di vendita dell'intero edificio o delle singole unità immobiliari (L.R. 29/05/2007 n° 22, art. 28-bis, comma 5).

L'attestato è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura (L.R. 29/05/2007 n° 22, art. 28-ter, comma 3).

6.2 Note specifiche sull'attestato di prestazione energetica

I seguenti dati sono stati estratti dall'attestato n° 22455, rilasciato in data 16/07/2013, scadenza in data 16/07/2023, prodotto e trasmesso alla Regione Liguria dall'Arch. Boni Cinzia, certificatore n° 5148:



Indice di prestazione energetica globale (EPgl)

Valore attuale 247,89 kWh/m² anno Classe G
Valore raggiungibile 105,34 kWh/m² anno Classe D

Benefici ambientali

Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio allo stato attuale: 2,56 t/anno
Potenziale di riduzione CO₂ ottenibile con interventi migliorativi: 1,09 t/anno

Indice di prestazione energetica parziale - involucro edilizio

Valore attuale 139,13 kWh/m² anno Classe G
Valore raggiungibile 44,87 kWh/m² anno Classe C

Indice di prestazione energetica parziale - impianto per la climatizzazione

Valore attuale 1,62 Classe E
Valore raggiungibile 1,85 Classe F

Indice di prestazione energetica parziale - acqua calda sanitaria

Valore attuale 22,55 kWh/m² anno Classe D
Valore raggiungibile 22,52 kWh/m² anno Classe D

Interventi Consigliati

Isolamento con cappotto interno, pannelli isolanti tetto
e sostituzione serramenti - Risparmio energia 142,55 kWh/m² anno
Costo intervento € 4.000,00 - Tempo di ritorno 6 anni

Fine Parte 3^a



PARTE 4^a - STIMA DEL VALORE DI MERCATO

1.0 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

1.1 Calcolo del valore di mercato

Il probabile valore di mercato dell'appartamento su due piani, 3° e sottotetto, con un balcone, sito nel Comune di Rossiglione (GE), frazione Rossiglione Superiore, Via Antonio Gramsci 13/4, è così determinato:
Superficie commerciale: 52,00 m² -- Valore unitario: €/m² 750,00
Valore di mercato: 750,00 x 52,00 = € 40.000,00 (approssimato)

1.2 Eventuali detrazioni per oneri

Per regolarizzazione catastale oneri stimati € 400,00

Per regolarizzazione edilizia oneri stimati € 2.200,00

Interventi consigliati per il risparmio energetico oneri stimati € 4.000,00

1.3 Comoda divisibilità

L'appartamento pignorato fisicamente non è comodamente divisibile in due distinte unità immobiliari strutturalmente e funzionalmente autonome.

1.4 Valore della quota indivisa

Per la quota indivisa pari ad 1/2 dell'appartamento pignorato, in comunione legale dei beni, si ritiene congrua la riduzione del 20% sul valore di mercato
(€ 40000,00 : 2) = € 20.000,00 - 20% (€ 4.000,00) = **€ 16.000,00**

1.5 Quotazioni immobiliari OMI

Risultato interrogazione: Anno 2012 - semestre 2

Provincia: Genova - **Comune:** Rossiglione

Fascia/zona: Centrale / Centro abitato

Codice zona: B1 - **Microzona catastale:** 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico -- **Stato conservativo:** Normale

Valore Mercato (€/mq): 880 - 1.250 (Min - Max)

Superficie (L/N): L

Valore Locazione (€/mq x mese): 3,2 - 4,3 (Min - Max)

Superficie (L/N): L

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- *non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- *sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

NOTE DELL'ESPERTO I valori sopra riportati sono indicativi perché nel caso specifico non sono disponibili le quotazioni immobiliari della tipologia edilizia ultrapolare, quelle relative all'immobile oggetto di pignoramento.



1.6 Criterio e procedimento di stima

Il **criterio di stima** adottato è il **valore di mercato** che rappresenta il più probabile prezzo a una specifica data, in contanti, ovvero in altre definite condizioni di pagamento o in altri precisi termini, per il quale specifici diritti immobiliari si vendereanno dopo un tempo ragionevole di esposizione su un mercato competitivo, sotto le condizioni di una giusta compravendita, nella quale il compratore e il venditore sono bene informati, agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni.

Il **procedimento di stima** adottato è quello **monoparametrico** che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Il **parametro di confronto** è la **superficie commerciale**, una misura fittizia, articolata in superfici principali e secondarie.

Le superfici secondarie non sono quelle reali ma il prodotto con coefficienti, il balcone ed il sottotetto sono superfici secondarie.

Il **criterio di misurazione della superficie** è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento, compresi i muri interni e quelli perimetrali (massimo 50 cm) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (massimo 25 cm).

La **consistenza metrica** è stata calcolata in base al rilievo dell'Esperto e della planimetria in scala 1:100, con software grafico, il valore della consistenza è approssimato al primo decimale od al mezzo metro quadrato più prossimo.

1.7 Fonti principali per il valore di mercato

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ex Agenzia del Territorio
Perizie giudiziarie pubblicate sul sito <http://www.astegiudiziarie.it/>
Osservatorio e valori Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

1.8 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici

Codice delle Valutazioni Immobiliari (3^a edizione Tecnoborsa)

Manuale del Consiglio Nazionale Geometri

Linee Guida per la Misurazione degli Immobili

Norma UNI 10750:2005 - Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio

(si specificano anche i criteri di computo della superficie commerciale)

D.P.R. 23.03.1998 n° 138 Allegato C

norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

1.9 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione

Codice delle Valutazioni Immobiliari (3^a edizione Tecnoborsa)

Provvedimento Banca d'Italia del 14.04.2005

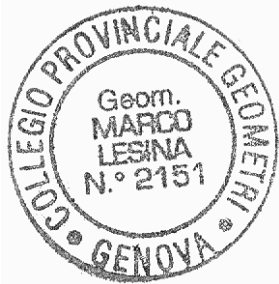
Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio,

Capitolo IV, Sezione II, paragrafo 2.5 Beni immobili

Manuale operativo delle stime immobiliari

Direzione centrale Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate)

Fine Parte 4^a



PARTE 5^a - DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ DELL'ESPERTO

1.1 Operazioni presso il Tribunale

29/04/2013 convocazione per giuramento dell'Esperto.

16/05/2013 formale inizio operazioni peritali presso l'immobile pignorato.

17/05/2013 formale prima scadenza per il deposito della perizia.

22/05/2013 l'Esperto riferisce al Giudice l'opportunità di un accesso forzato, in base a quanto accertato presso la polizia locale.

22/05/2013 deposito telematico: istanza proroga di 30 giorni per il deposito della perizia, contestuale autorizzazione per accesso forzato, richiesta nomina custode giudiziario e richiesta acconto onorario e spese.

30/05/2013 in cancelleria chiesto di evidenziare l'istanza non stampata.

02/07/2013 autorizzato l'Esperto all'accesso forzato, concessa proroga di 60 giorni per il deposito della perizia, nominata So.Ve.Mo. custode giudiziario, concesso fondo spese di € 800,00.

1.2 Operazioni presso uffici pubblici

03/05/2013 presso lo sportello Poste Italiane spedite n° 2 raccomandate con avviso di ricevimento, una per la parte procedente, l'altra per il solo debitore, presso l'immobile pignorato, l'ultima residenza conosciuta, essendo noto dai documenti che la moglie, comproprietaria in comunione dei beni, è deceduta in Genova il 06/02/2013.

La raccomandata per il debitore esecutato è tornata al mittente il 17/06/2013, per compiuta giacenza, quella per il procedente consegnata il 07/05/2013.

16/05/2013 accesso presso Ufficio Tecnico del Comune di Rossiglione: ritiro copia della concessione edilizia; accesso presso l'ufficio della polizia locale, con sede nel Comune di Masone: parlato con il comandante, riferisce notizie sullo stato di ricovero del debitore in struttura non meglio precisata, fornisce tre numeri di cellulari appartenenti ai figli del debitore, il comandante parla al cellulare con uno dei tre figli e comunica la procedura di esproprio in corso.

1.3 Operazioni presso l'immobile pignorato

16/05/2013 è stato tentato l'accesso presso l'immobile: bussato sul portone di accesso comune, nessuna risposta (citofono assente).

16/07/2013 accesso forzato all'appartamento: l'Esperto ha eseguito rilievi dei locali e dei serramenti esterni, assistito dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (So.Ve.Mo. S.r.l.) e dal fabbro.

1.4 Corrispondenza, contatti ed altre operazioni

03/05/2013 spedite alle parti due raccomandate: in particolare si comunica inizio delle operazioni, termine non perentorio per la consegna della perizia e data udienza di comparizione delle parti; si invita il debitore, o chi per esso, a presentarsi nel giorno fissato per l'accesso.

07/05/2013 con e-mail si invia domanda per visura progetto.

Con Osservanza
Genova lì, 16/08/2013

l'Esperto del Giudice
Geom. Marco Lesina



TRIBUNALE DI GENOVA
 VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa ZAMPIERI PAOLA
Procedimento d'espropriazione immobiliare
n° 681/2012 promosso da

Avv. ORSI PIERLUIGI
CONTRO

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Espropriazione Immobiliare	N° 681/2012
Promossa da	
Debitori eseguiti	
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
LOTTO UNICO	ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE pignorata l'intera quota di proprietà quota accertata proprietà 1/2 regime di comunione legale dei beni Via Antonio Gramsci 13/4 - piano terzo e sottotetto Località Rossiglione Superiore - 16010 Rossiglione GE
Composizione	piano 3°: ingresso con zona cucina ed una camera sottotetto: un locale con annesso bagno ed uno uso deposito locali con un proprio accesso separato dai locali sottostanti un balcone
Accessorio Superficie commerciale Comproprietà	52,00 m ² (di cui sottotetto 16,00 e balcone 1,50) w.c. nel pianerottolo al piano 3°
Confini piano terzo	Nord-Est: muro perimetrale verso particella 107, foglio 19 pianerottolo e scala in comune con altra/e proprietà (la particella 107 confina con Largo Gerolamo Pizzorni) Sud-Est: muro perimetrale su fabbricato e tetto civ. 17-19 Sud-Ovest: muro perimetrale verso Via Antonio Gramsci Nord-Ovest: muro perimetrale verso proprietà di terzi civico 13
Confini piano sottotetto Area verso Largo G. Pizzorni	Nord-Est: muro perimetrale verso particella 107, foglio 19 Sud-Est: muro perimetrale su fabbricato e tetto civ. 17-19 Sud-Ovest: pianerottolo e scala in comune con altra/e proprietà Nord-Ovest: muro perimetrale verso proprietà di terzi civico 13
Area verso Via A. Gramsci	Nord-Est: pianerottolo e scala in comune con altra/e proprietà Sud-Est: muro perimetrale su fabbricato e tetto civ. 17-19 Sud-Ovest: muro perimetrale verso Via Antonio Gramsci Nord-Ovest: muro perimetrale verso proprietà di terzi civico 13
Dati Catasto Fabbricati	Catasto Fabbricati del Comune di Rossiglione H581 (GE) INTESTATO (dal 18/04/1984)
Intestazione non completa Il cognome corretto ha l'accento sulla A	DATI DERIVANTI DA COMPRAVENDITA del 18/04/1984 Repertorio n° 4255 - Raccolta n° 3352 Rogante CLAUDIO CASANOVA Rita - Sede Ovada DATI IDENTIFICATIVI (da impianto del 30/06/1987) Foglio 19 - Particella 106 - Subalterno 6 DATI DI CLASSAMENTO (dal 01/03/2010)
SEGUE	Categoria A/5 - Classe 2 - Consistenza 3 vani - Rendita € 122,40

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Espropriazione Immobiliare	N° 681/2012
Promossa da	
Debitori eseguiti	
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
Dati Catasto Fabbricati	DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1994 VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992 DIVERSA distribuzione degli spazi interni del 26/07/1988 n° 11884/1988 - in atti dal 03/04/1988 A.S. 98 INDIRIZZO Via Antonio Gramsci n° 13 - piano 3
Intestazione corretta da allineare	
Atto da inserire	Atto di compravendita del 18/04/1984 con diverso codice fiscale: <i>Atto Integrativo e di Precisazione</i> del 27/11/1986, a rogito Notaio CLAUDIO CASANOVA Rita di Ovada, trascritto il 23/12/1986, reg. generale n° 35091, reg. particolare n° 24843.
Stato di possesso	Per stima e vendita all'asta l'immobile è considerato LIBERO Appartamento non abitato, mobili e beni personali del debitore. Moglie del debitore, comproprietaria con regime di comunione dei beni, deceduta in GE il 06/02/2013, ivi residente dal 06/11/1963. Eredi legittimi marito e tre figli, senza denuncia di successione. Società So.Ve.Mo. s.r.l. nominata custode dell'immobile pignorato
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli Non risultano domande o trascrizioni.
Dati estratti da dichiarazione del Notaio Dott. Carbone Alessandro sede in Alessandria ispezioni ipotecarie depositate in cancelleria periodo 01/04/84-28/02/13	Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura Non risultano trascrizioni di questo tipo a carico dell'acquirente. Convenzione matrimoniale Regime di comunione legale dei beni. Matrimonio celebrato in Genova in data 11/08/1963.
Dati integrati dall'Esperto	Provvedimenti assegnazione casa coniugale Non risulta alcun provvedimento (moglie deceduta) Vincoli urbanistici o di altra natura Non risultano i seguenti vincoli: 1) archeologico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10) 2) artistico o storico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10) 3) paesaggistico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 136) 4) aree tutelate (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 142) 5) idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 n° 3267) Zona II - Rossiglione Superiore ed Inferiore Sottozona unica di terreni esenti da vincolo Carta del Corpo Forestale dello Stato - scala 1:25000 Altri pesi o limitazioni d'uso Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Espropriazione Immobiliare	N° 681/2012
Promossa da	
Debitori eseguiti	
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
Formalità non opponibili all'acquirente o che saranno cancellate a cura e spese della procedura	ATTO GIUDIZIARIO trascrizione del 09/11/2012 Registro Particolare n° 24598 - Registro generale n° 32050 a favore
Dati estratti da certificati ispezioni ipotecarie depositate dal precedente periodo 01/04/84-28/02/13	contro Verbale pignoramento immobili del 27/08/2012 Rep. n° 7995 - Tribunale di Genova - 80041970106 si procede per l'importo di € 32.477,04 oltre interessi e spese maturate e maturande IMMOBILE -- Comune H581 - Rossiglione (GE) - Catasto Fabbricati Foglio 19 - Particella 106 - Subalterno 6 Natura A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare - Consistenza 3 vani Indirizzo Via Antonio Gramsci n° civico 13 - Piano 3
Oneri creditori intervenuti	Non risulta alcun creditore iscritto nei pubblici registri.
Oneri condominiali	L'appartamento non fa parte di un Condominio.
Oneri di regolarizzazione catastale	La planimetria catastale non è conforme a quanto accertato. Occorre presentare denuncia di variazione catastale. Nuove opere interne nel sottotetto, con recupero a fini abitativi
Oneri stimati € 400,00	
Oneri di regolarizzazione urbanistica-edilizia	Per interventi di recupero sottotetto ai fini abitativi (L.R. 24/2001). Per interventi eseguiti in assenza della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 37 D.P.R. 380/2001). Ristrutturazione edilizia (art. 31 - lettera d - L. 457/78)
Oneri stimati € 2.200,00	
Atto di provenienza	ATTO NOTARILE PUBBLICO trascrizione del 18/04/1984 Registro Particolare n° 4255 - Registro Generale n° 3352 a favore
Dati estratti da certificati ispezioni ipotecarie depositate dal precedente periodo 01/04/84-28/02/13	contro Compravendita del 14/05/1984 Repertorio n° 11040 - Raccolta n° 13508 rogito del Notaio Dott. CLAUDIO CASANOVA Rita di Ovada IMMOBILE -- Comune H581 - Rossiglione (GE) - Catasto Fabbricati Foglio 19 - Particella 106 - Subalterno 6 Natura A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare - Consistenza 3 vani Indirizzo Via Antonio Gramsci n° civico 13 - Piano 3 NOTE DELL'ESPERTO si riporta fedelmente il codice fiscale dichiarato, diverso da quello presente in altri documenti <i>Alloggio in pessime condizioni e da riattare composto di cucinino e una camera, nel sottotetto due piccole porzioni di solaio, sovrastante l'alloggio, in unico corpo a confini: muro perimetrale su via Gramsci, il vano scale e sopra il tetto.</i> <i>È stata compresa nella vendita di cui trattasi la comproprietà del WC posto sul pianerottolo.</i>
SEGUE	

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Espropriazione Immobiliare	N° 681/2012
Promossa da	
Debitori eseguiti	
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
Atto di provenienza Dati estratti da certificati ispezioni ipotecarie depositate dal precedente periodo 01/04/84-28/02/13	<p>ATTO NOTARILE PUBBLICO trascrizione del 23/12/1986 Registro Particolare n° 24843 - Registro Generale n° 35091 a favore</p> <p>contro</p> <p>Atto integrativo e di precisazione del 27/11/1986 Repertorio n° 5538 - Raccolta n° (non riportato) rogito del Notaio Dott. CLAUDIO CASANOVA Rita di Ovada</p> <p>NOTE DELL'ESPERTO si riporta fedelmente il codice fiscale dichiarato, diverso da quello presente in altri documenti</p>
Conformità catastale NON CONFORME per planimetria catastale NON CONFORME per dati catastali ed intestazione da allineare	<p>Conformità grafica della planimetria catastale La planimetria del 26/07/1988 (diversa distribuzione spazi interni) non è conforme a quanto accertato il 16/07/2013. Nel sottotetto sono riportate altezze inferiori a quelle accertate. Per il piano 3° riportata altezza superiore a quella accertata. Nel sottotetto realizzato nuovo bagno. Occorre presentare nuova denuncia di variazione.</p> <p>Conformità dei dati catastali La corretta intestazione da allineare è la seguente</p> <p>Atto compravendita del 18/04/1984 riporta diverso codice fiscale:</p> <p>NOTE DELL'ESPERTO Mancano dati successivo <i>Atto Integrativo e di Precisazione</i> del 27/11/1986, rogito del Notaio CLAUDIO CASANOVA Rita di Ovada, trascritto il 23/12/1986, reg. gen. n° 35091, reg. part. n° 24843.i</p>
Conformità edilizia NON CONFORME SEGUE	<p>Conformità edilizia del fabbricato Progetto di costruzione del fabbricato non disponibile. Il fabbricato nel Centro Storico verosimilmente costruito prima del 16/10/1942, data di vigenza della Legge 17/08/1942 n° 1150. Certificato di abitabilità non disponibile, autorizzazione del Sindaco introdotta con il R.D. 27/07/1934 n° 1265.</p> <p>Conformità edilizia dell'appartamento Pratica edilizia protocollo n° 4418/10/9 Concessione n° 1/85 del 06/02/1985 (gratuita articolo 9, lettera d, Legge n° 10/1977, per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari) Tavola Progetto costruzione poggiolo e sistemazione facciata (protocollata il 05/11/1984)</p>

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Espropriazione Immobiliare	N° 681/2012
Promossa da	
Debitori eseguiti	
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
Conformità edilizia NON CONFORME	Nuove opere interne realizzate senza autorizzazione Per il piano sottotetto costruzione di tramezza per il nuovo bagno, dotato di w.c., lavandino, box doccia e caldaia murale per riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria. Opere realizzate in data sconosciuta, presumibilmente insieme al nuovo impianto di riscaldamento, prima inesistente. Per il piano terzo non risulta eseguita nuova opera edilizia.
Conformità degli impianti	Sono abrogate le seguenti disposizioni: 1) consegnare all'acquirente i documenti amministrativi e tecnici, nonché il libretto di uso e manutenzione relativi agli impianti; 2) garantire nell'atto di rogito la conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza; 3) allegare al rogito la dichiarazione di conformità. Impianto di riscaldamento: si presume realizzato in conformità al D.M. 22/01/2008 n° 37, in vigore dal 27/03/2008, che prevede il rilascio della dichiarazione di conformità. Impianto elettrico: dotato d'interruttore differenziale, imposto da Legge 05/03/1990 n° 46 (adeguamento impianti preesistenti), poi quasi interamente abrogata/sostituita dal D.M. 22/01/2008 n° 37.
Attestato di Prestazione Energetica (già Attestato di Certificazione Energetica) Obbligo di consegna dell'attestato Attestato da esibire al notaio Attestato necessario per accedere ad incentivi ed agevolazioni fiscali	L'attestato si predispone e redige rispettando la disciplina: Legge Regionale 29/05/2007 n° 22 Regolamento Regionale 13/11/2012 n° 6 Decreto Legislativo 19/08/2005 n° 192 Decreto Ministero dello sviluppo economico 26/06/2009 Obbligo di pubblicare l'indice di prestazione energetica negli annunci commerciali di vendita. Indice di prestazione energetica globale Valore attuale 247,89 kWh/m ² anno Classe G Valore raggiungibile 105,34 kWh/m ² anno Classe D Benefici ambientali Emissioni di CO ₂ attribuibili all'edificio allo stato attuale: 2,56 t/anno Potenziale di riduzione CO ₂ ottenibile con interventi migliorativi: 1,09 t/anno Indice di prestazione energetica parziale - involucro edilizio Valore attuale 139,13 kWh/m ² anno Classe G Valore raggiungibile 44,87 kWh/m ² anno Classe C Indice di prestazione energetica parziale impianto per la climatizzazione Valore attuale 1,62 Classe E Valore raggiungibile 1,85 Classe F Indice di prestazione energetica parziale acqua calda sanitaria Valore attuale 22,55 kWh/m ² anno Classe D Valore raggiungibile 22,52 kWh/m ² anno Classe D Interventi consigliati per il risparmio energetico Isolamento con cappotto interno, pannelli isolanti tetto e sostituzione serramenti Risparmio energia 142,55 kWh/m ² anno Costo intervento € 4.000,00 - Tempo di ritorno 6 anni

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA	
Espropriazione Immobiliare	N° 681/2012
Promossa da	
Debitori eseguiti	
Valore di mercato	€ 40.000,00 (approssimato - pignorata quota intera) (superficie 52,00 m ² x 1.600,00 €/m ²) L'appartamento fisicamente non è comodamente divisibile in due distinte unità immobiliari autonome.
Valore quota indivisa	16.000,00 (€ 40000,00 : 2) = € 20.000,00 - 20% (€ 4.000,00) Per la quota indivisa pari ad 1/2 dell'appartamento pignorato, in comunione legale dei beni, si ritiene congrua la riduzione del 20% sul valore di mercato
Eventuali detrazioni	€ 400,00 per oneri di regolarizzazione catastale € 2.200,00 per oneri di regolarizzazione urbanistica-edilizia € 4.000,00 interventi per il risparmio energetico

Genova lì, 16/08/2013

L'Esperto del Giudice
Geom. Marco Lesina



LOTTO UNICO
APPARTAMENTO DI TIPO ULTRAPOPOLARE
VIA ANTONIO GRAMSCI 13/4 - 16010 ROSSIGLIONE GE
PIGNORATA L'INTERA QUOTA PROPRIETÀ
QUOTA ACCERTATA PROPRIETÀ 1/2
REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI

ELENCO ALLEGATI CARTACEI

- 1_ Fotografie
- 2_ Elaborati grafici dell'Esperto
 - A_ Stato accertato il 16/07/2013
 - B_ Riproduzione planimetria catastale 26/07/1988
- 3_ Regolarità catastale (visure catastali)
 - A_ Visura storica appartamento pignorato (Catasto Fabbricati)
 - B_ Planimetria appartamento pignorato (Catasto Fabbricati)
 - C_ Elenco immobili (Catasto Fabbricati)
 - D_ Visura storica particella 106 (Catasto Terreni)
 - E_ Estratto di mappa (Catasto Terreni)
- 4_ Regolarità edilizia (Pratica edilizia n° 174/2007)
 - A_ Concessione n° 1/85 del 06/02/1985 (prot. n° 4418/10/9)
 - B_ Tavola unica - Planimetria e prospetto (prot. n° 4418/10/9)
- 5_ Attestato di Certificazione Energetica n° 22455
 - A_ Ricevuta di trasmissione
 - B_ Dettaglio di pagamento via web

ELENCO ALLEGATI DIGITALI

- 6_ Vincolo idrogeologico
- 7_ Regolamenti e norme di attuazione del Comune di Rossiglione