

STUDIO TECNICO
 GEOM. LUCIANO PICCINELLI

VIA MONTEVIDEOIO, 15/6 - 16129 GENOVA
 TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23
 E-MAIL: l.piccinelli@geoweb.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

R.E. 655/2015 - 521/2015

0-0-0-0-0-0

All'Ill.mo Signor G.E. Dott. D. Bianchi nella procedura
 promossa da:

"BANCA CARIGE S.p.a."

- **PROCEDENTE**

contro

- **ESECUTATI**

- Avv. =====

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0

RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO.

- Capo I - **Nomina - Giuramento - Quesito**

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova, con studio in Genova - Via Montevideo, 15/6 - veniva nominato dal G.E. Dott.ssa Zampieri con Ordinanza del 21.09.2015, Esperto d'Ufficio nella procedura di esproprio di cui in epigrafe.

All'udienza del 17.11.2015 posticipata nanti il C.E. Dott. R. Ammendolia il sottoscritto prestava giuramento di rito ricevendo formale mandato a procedere nell'espletamento delle indagini, accertamenti e rilievi tecnici necessari per compiutamente rispondere al quesito formulato che, di seguito, integralmente trascrive.

"a.) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

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

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

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

procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dovranno essere indicati:

- *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *il regime patrimoniale della famiglia dell'esecutato e le eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, etc.) in particolare verificarsi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

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

Dovranno essere indicati:

- *le iscrizioni ipotecarie;*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

- 7.) la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive controlli la possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 - comma sesto - della Legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46 - comma quinto - del D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8.) Rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato l'"attestazione di prestazione energetica";

d.) nel caso si tratti di quota indivisa, dica anzitutto 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.

Al sottoscritto veniva fissato con Ordinanza del 26.05.2017 il termine del 25.08.2017 per il deposito della presente relazione almeno n. 30 giorni prima dell'udienza stabilita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. che veniva in ultimo fissata a seguito di numerosi rinvii e sospensioni del procedimento, alla data del 04.10.2017.

In data 23.08.2017 lo scrivente depositava nuova istanza di proroga di n. 30 giorni ovvero sino alla data del 24.09.2017.

- Capo II - Descrizione sommaria delle indagini e delle operazioni peritali.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti e verificata la mancanza della planimetria catastale procedeva alla richiesta della stessa presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio" di Genova.

Previo colloquio con il G.E. Dott. Ammendolia lo scrivente provvedeva a depositare presso la Corte di Appello in data 13.05.2016, atto di notifica agli esecutati contenente la data del sopralluogo che fissava per il giorno 25.05.2016 nell'immobile sito in Genova - Quezzi - Via S. Fontanarossa civ. 25 int. 4.

In data 21.05.2016 il sottoscritto riceveva le allegate cartoline di avviso di avvenuta notifica.

Alla data fissata per il sopralluogo nessuno era presente per gli Esecutati e quindi era impossibile per lo scrivente poter effettuare il previsto accesso.

In data 25.05.2016 il sottoscritto provvedeva a depositare istanza di accesso forzoso con contestuale richiesta di proroga dei termini per il deposito della relazione peritale.

Con Ordinanza del 16.06.2016 il G.N. Dott. M. Parentini autorizzava la proroga richiesta ed incaricava "So.Ve.Mo. S.r.l." di assistere il Perito estimatore ed eseguire l'eventuale accesso forzoso.

Il giorno 27.06.2016 lo scrivente riceveva a mezzo posta, plichi raccomandati da parte degli Esecutati contenenti atti e corrispondenza varia.

Con Ordinanza del 07.10.2016 il G.N. Dott. M. Parentini autorizzava "So.Ve.Mo. S.r.l." quale custode dell'immobile pignorato unitamente al Perito estimatore a procedere all'accesso forzoso con l'assistenza di Ufficiale Giudiziario e, ove necessario della Forza Pubblica.

In data 22.02.2017 il sottoscritto Perito effettuava accesso sui luoghi oggetto di consulenza alla presenza di "So.Ve.Mo. S.r.l.", dell'Ufficiale Giudiziario e della Forza Pubblica senza che si potesse procedere all'esecuzione del sopralluogo che veniva impedito dagli Esecutati per cui lo stesso Ufficiale Giudiziario rimetteva gli atti a S.V. nel frattempo incaricato della procedura.



All'udienza del 22.03.2017 S.V. ribadiva l'ordine allo scrivente di procedere all'esplicitamento delle attività peritali e quindi all'accesso nella proprietà degli Esecutati i quali, dopo un primo accenno di disponibilità risultavano irrintracciabili per cui si rendeva necessario riattivare la procedura di accesso forzoso da parte di "So.Ve.Mo. S.r.l.",

In data 21.07.2017 lo scrivente veniva informato della data del nuovo sopralluogo fissato per il giorno **24.07.2017** alle ore 9,00.

Tale giorno, alla presenza del funzionario di "So.Ve.Mo. S.r.l." gli Esecutati si rendevano disponibili a lasciar effettuare l'accesso all'interno del proprio appartamento senza la necessità di intervento da parte dell'Ufficiale Giudiziario e della Forza Pubblica.

Il sottoscritto procedeva quindi con l'ausilio di un proprio collaboratore all'esecuzione del sopralluogo durante il quale procedeva all'ispezione dell'unità immobiliare e ad eseguire tutte le misurazioni ed i rilievi anche fotografici del caso come da allegato verbale (Allegato Sub. "O").

Lo scrivente procedeva quindi all'accesso presso l'Archivio Progetti dello "Sportello Unico dell'Edilizia" del Comune di Genova dove prendeva visione della pratica ivi depositata relativa al fascicolo di progetto dell'intero edificio (Progetto n. 1007/1961) da cui estraeva successivamente copia della documentazione di specifico interesse.

Completata l'istruttoria lo scrivente e' ora in grado di redigere la presente relazione tecnica di stima.

- Capo III - Descrizione sommaria dei luoghi oggetto di esproprio.

L'oggetto della presente procedura di esproprio riguarda la **proprietà'** pari alla quota di un intero dell'unità immobiliare a destinazione abitativa sita in Comune di Genova, **Via S. Fontanarossa civ. 25 int. 4** posta nell'ambito del quartiere collinare di Quezzi facente parte del "Municipio III - Bassa Val Bisagno" che occupa la valletta del rio Fereggiano a confine verso monte con il quartiere di Marassi.





La zona ove e' ubicato l'edificio e' posta ai margini del tessuto urbano cittadino all'interno di un'area la cui espansione residenziale risale agli inizi della seconda metà del secolo scorso (anno 1961) ubicata a monte del tracciato viario di Via S. Fontanarossa in prossimità dell'attraversamento del viadotto autostradale della Autostrada "A12".

L'area è occupata da n. 4 caseggiati residenziali serviti da un'unica strada carrabile a fondo chiuso di proprietà privata che, a partire da Via S. Fontanarossa sale con una doppia curva sino a raggiungere i civici 25 e 27.

Il caseggiato non è dotato di un numero sufficiente di spazi a parcheggio ed e' servito nell'intorno da alcune attività commerciali di prima necessità oltre ad

essere collegato con il centro cittadino da Via S. Fontanarossa mediante il servizio di pubblico trasporto.

- Capo IV - Risposte ai quesiti.

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;

La documentazione di cui all'art. 567 II comma - del Codice di Procedura Civile risulta completa ed integrata dallo scrivente con la planimetria catastale rilasciata dall'"Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio".

"provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procedera' al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metroquadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici

non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonche' per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori O.M.I. minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi O.M.I. se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;"

Al fine di giungere al piu' probabile valore in regime di libero mercato ("Market Value") dell''unita' immobiliare urbana in questione lo scrivente operera' una stima in base al valore "a metroquadrato" ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico comparativo escludendo la possibilita' di poter procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach") per la mancanza di un sufficiente numero di informazioni riguardanti gli effettivi prezzi di compravendita a causa di un mercato poco attivo nell'ambito dello specifico segmento di mercato.

Questa stima adotta come parametro la superficie "commerciale" dell''unita' immobiliare (cioe' quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e meta' dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento o appartamento e parti comuni) debitamente integrata ove

necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione, sulla base dei rispettivi "rapporti mercantili" di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metroquadrato e' determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonche' sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia delle Entrate - Territorio", "F.I.A.I.P." e "Borsino Immobiliare") alcune piu' puntuali rispetto ad altre di maggiore genericita' ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione (Allegato Sub. "N").

a.) Dati orientativi di riferimento.

- **"O.M.I."** II Semestre 2016 - Microzona catastale n. 73 - Periferica/Quezzi - Fereggiano FV.M (Via Daneo - Via Fereggiano - Via Fontanarossa - Largo Merlo - Via Biga):
Valore unitario a metroquadrato per "abitazioni di tipo economico" in condizioni di stato conservativo: "normale" compreso tra €/mq. 950,00.= e €/mq. 1.400,00.=.

• **"Borsino Immobiliare"** - (Anno 2017)

Quezzi - Fereggiano FV.M (Via Daneo - Via Fereggiano - Via Fontanarossa - Largo Merlo - Via Biga) - Abitazioni di tipo economico - in buono stato - Valore unitario medio 1.195,00.=.

• **"F.I.A.I.P."** - (Anno 2016)

Marassi - Quezzi - Via Fereggiano - Abitazioni in buono stato - Valore unitario compreso tra €/mq. 900,00.- e €/mq. 1.150,00.-.

L'indagine eseguita nell'ambito del medesimo segmento di mercato su immobili similari oggetto di compravendita e/o di trattativa ("Asking Price") ha fatto rilevare i seguenti risultati:

- Appartamento in Via G. Daneo della superficie commerciale di mq. 70,00 buono stato piano secondo - annesso balcone - riscaldamento autonomo - proposto in vendita ad un prezzo di €. 72.000,00.- pari a €/mq. 1.000,00.-;
- Appartamento in Via G. Daneo della superficie commerciale di mq. 62,00 - buono stato - piano primo - annesso balcone - riscaldamento autonomo - proposto in vendita ad un prezzo di €. 85.000,00.- pari a €/mq. 1.370,00.=;
- Appartamento in Via G. Daneo della superficie commerciale di mq. 60,00 - ottimo stato - piano quarto - annesso balcone - ascensore - riscaldamento centralizzato - proposto in vendita ad un prezzo di €. 58.000,00.= pari a €/mq. 970,00.=.

Il valore in oggi applicabile in relazione alle condizioni del mercato immobiliare ed allo stato in cui

si trova l'unita' in oggetto e' stimabile dallo scrivente in €./mq. 1.000,00.=, da cui,

- Superficie "commerciale" (Vedi punto b.1.)):

mq. 73,00 x €./mq. 1.000,00.=.....€. 73.000,00.=
arrotondato a €. 73.000,00.= (Euro Settantatremila/00.=) che corrisponde al valore complessivo "a corpo", "a base d'asta" dell'unita' immobiliare.

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

a.) Descrizione sommaria dell'edificio di cui l'unita' immobiliare fa' parte.

L'edificio - la cui posizione planimetrica e' meglio evidenziata sull'allegato estratto di mappa in scala 1:5000 (Allegato Sub. "A") - e' costituito da un corpo di fabbrica isolato ubicato a monte del primo tratto di Via S. Fontanarossa da Via G. Daneo.

Trattasi di un casoggiato pluripiano costruito nella seconda meta' del secolo scorso (anno 1961), dotato di una struttura portante in cemento armato con solai in latero - cemento a pianta regolare, articolato su cinque piani fuori terra a destinazione residenziale; la copertura e' piana a terrazzo calpestabile.

I prospetti dell'edificio sono lisci, caratterizzati su tutti i fronti dalla presenza di balconi a sbalzo, finiti con intonaco "a civile" ultimati in tinta, in buono stato di conservazione (Fotografie nn. 1, 2 e 3).

L'atrio di ingresso - a cui si accede dall'esterno tramite una breve rampa di scala a salire (Fotografia n. 3) - e' costituito da un disimpegno su cui affacciano le

porte caposcala di n. 3 unità immobiliari oltre a quella del vano ascensore, da cui si diparte la prima rampa di scala (Fotografia n. 4).

Il caseggiato e' servito dalle utenze principali (ascensore, T.V., telefono, citofono con apriporta elettrico, etc.) e risulta dotato all'esterno sulla via privata di uso comune con gli altri caseggiati, di uno spazio scoperto ad uso parcheggio.

b.) Descrizione delle caratteristiche generali dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare e' posta al piano rialzato del caseggiato di cui ne occupa la parte sud - est ed e' costituita da un appartamento, composto da n. 2 vani principali (n. 2 camere da letto) oltre accessori (cucina, ingresso e bagno) oltre uno spazio scoperto annesso di pertinenza ad uso giardino sul lato nord - est.

b.1.) Consistenza.

L'appartamento - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria (Allegato Sub. "B") - ha una superficie utile misurata complessiva di mq. 60,00 circa corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale (1) calcolata pari a mq. 73,00 circa (altezza netta interna mt. 3,00 circa) così determinata in base ai più comuni "rapporti mercantili" (2) in uso nell'ambito del medesimo segmento di mercato:

- Superficie principale:

mq. 70,00 x 1,00.....mq. 70,00;

- Superficie giardino:

mq. 33,00 x 0,10.....mq. 3,30.

(1) "S.E.L.": Superficie Esterna Lorda ("I.V.S.");

(2) Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da "Tecnoborsa" - IV Edizione - definisce così i "rapporti mercantili": "i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni. Le superfici secondarie entrano a far parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari, talvolta esplicitamente indicati nei contratti."

b.2.) Confini:

A nord ovest : con interno n. 3 ed in parte con vano ascensore;

A nord est : con muri perimetrali su giardino di pertinenza;

A sud - ovest : con atrio condominiale ed in parte con vano ascensore;

A sud - est : con muri perimetrali su strada privata di accesso da Via S. Fontanarossa.

b.3.) Dati catastali.

L'unita' immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati" già "N.C.E.U." della Provincia di Genova - in capo [REDACTED]

proprietari per metà ciascuno in regime di comunione dei beni, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allogato Sub. "C"):

- Sez. GED - Foglio 35 - Mappale 1177 (già 646) - Sub. 4 e Mappale 1178 (già 649) - Via Susanna Fontanarossa n. 25/4 piano T - Z.C. 1 - Cat. A/3 - Classe 1 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq. 71 - R.C. €. 464,81.

b.4.) Provenienze.

L'unita' immobiliare risulta di proprieta' degli attuali esecutati in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio B. Griffo di Genova del 12.07.1990 Rep. 24271.

2.) una sommaria descrizione del bene;

L'unita' immobiliare è dotata di affaccio principale a sud - est verso la strada carrabile di accesso da Via S. Fontanarossa da cui gode di un'unica visuale scarsamente panoramica disponendo in generale di una buona illuminazione naturale.

Essa è dotata di uno spazio scoperto annesso di pertinenza accessibile dall'interno dell'appartamento attraverso il vano cucina e dotato di accesso indipendente dall'esterno (fotografia n. 2).

2.1.) Finiture interne.

L'unità immobiliare è dotata delle seguenti principali finiture interne:

- porta caposcala di ingresso in legno non blindata;
- pavimenti in piastrelle;
- pareti dotate di rivestimento in tinta;
- soffitti in tinta;
- ingresso dotato di controsoffitto in cartongesso;
- rivestimento delle pareti dei servizi igienici e della cucina in piastrelle di ceramica;
- **riscaldamento centralizzato ad elementi radianti;**
- calderina pensile per la produzione di acqua calda;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile dotato di apparecchio salvavita;
- impianto di condizionamento con n. 1 apparecchio split;

- servizi igienici dotati di tutti gli apparecchi sanitari necessari (w.c., lavabo, bidet e doccia);
- apparecchi sanitari e rubinetterie di tipo corrente; porte interne in legno; serramenti interni in alluminio verniciato dotati di tapparelle in plastica con avvolgibili;
- pavimentazione dell'area a giardino in piastrelle di grès (cm. 7,5 x 15) e battuto di cemento).

2.2.) Condizioni e stato d'uso.

L'unità immobiliare si trova allo stato attuale in normali condizioni di conservazione (Fotografie nn. 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11).

Le parti murarie adiacenti il giardino evidenziano alcuni fenomeni fessurativi da cedimento.

2.3.) Regolarità catastale.

Dall'esame di confronto fra la planimetria in scala 1:200 depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" già "N.C.E.U." in data 17.09.1963 (Allegato Sub. "D") e l'attuale stato dei luoghi si riscontra una difformità interna riguardante la diversa posizione della parete divisoria fra le due camere da letto e la demolizione del tratto di delimitazione del vano cucina.

Tale situazione risulta meglio comprensibile e definita sull'allegata planimetria quotata dell'alloggio ove gli interventi effettuati sono stati evidenziati a colore e con legenda (Allegato Sub. "E").

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

La proprietà del bene immobile risulta in capo agli Esecutati in forza di atto di compravendita a rogito Notaio H. Griffo di Genova del 12.07.1990 Rep. n. 24271.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
27.01.1962 in regime di comunione dei beni, la quota intera di proprietà dell'appartamento sito in Genova, Via S. Fontanarossa civ. 25 int. 4 con annessa porzione di giardino sul lato nord est dell'appartamento stesso.

Nell'atto veniva specificato che: sono comprese tutte le servitù' attive e passive, in particolare il diritto di passo sulla scalinata che da Via S. Fontanarossa conduce ai terreni di proprietà del Sig. [REDACTED] ed aventi causa con obbligo di contribuire proporzionalmente ed unitamente agli altri caseggiati utenti della scalinata alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e inoltre che:

- il locale caldaia, il serbatoio combustibile, le tubazioni sono di proprietà intercondominiale tra i civici 25 e 27;
- i terrazzi di copertura sono di proprietà condominiale ma concessi in uso esclusivo ai singoli condomini;
- la strada privata che da Via S. Fontanarossa conduce al portico della casa è di proprietà del costruttore ed è

gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore del condominio con obbligo di contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria in proporzione alla concorrenza ed al volume dei singoli caseggiati insieme a tutti gli altri utenti della strada stessa.

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

L'unita' immobiliare risulta attualmente occupata dagli Esecutati.

5.) l'esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie gia' deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni ante-



riori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per quanto consta l'unita' immobiliare non risulta gravata da vincoli e/o oneri di natura condominiale.

Ai fini delle spese di amministrazione vengono allegati alla presente i consuntivi ordinari 2014/2015 e 2015/2016 trasmessi dall'Amministrazione del Casggiato (Allegato Sub. "F").

L'unita' immobiliare non risulta sottoposta a vincolo di tutela del patrimonio storico - architettonico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Titolo II) gia' Legge n. 1089/39.

6.) l'esistenza di formalita', 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;

Nel caso specifico si riportano in appresso i contenuti delle visure ipotecarie effettuate presso la "Conservatoria dei Registri Immobiliari" di Genova ed allegate al fascicolo di cui alla procedura in essere unitamente alla relazione aggiornata redatta dallo "Studio Azeta S.n.c. di Coppa Barbara e Pesce Marina" in data 07.08.2017 (Allegato Sub. "G"):

a.) Trascrizioni a favore.

- Atto notarile pubblico di compravendita del 12.07.1990 a rogito Notaio B. Griffo di Genova trascritto a Genova il 25.07.1990 al Reg. Part. n. 12023 a favore di [REDACTED] e [REDACTED]

b.) Trascrizioni contro.

- Atto giudiziario (verbale di pignoramento immobili) del Tribunale di Genova a favore di "Banca Carigo S.p.a." con sede in Genova trascritto a Genova il 08.07.2015 Reg. Part. 13059 (l'atto riporta i dati identificativi dell'unità immobiliare con l'indicazione del Foglio n. 15 anziché del Foglio n. 35);
- Atto giudiziario (verbale di pignoramento immobili) del Tribunale di Genova a favore di "Banca Carige S.p.a." con sede in Genova trascritto a Genova il 04.08.2015 Reg. Part. 15517 per la somma di €. 45.981,60.-;

b.) Iscrizioni.

- Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio R. Mantilero di Genova del 26.10.2005 a favore di "Banca Carigo S.p.a." con sede in Genova trascritto a Genova il 27.10.2005 Reg. Part. 13081 per la somma di €. 85.000,00.-;
- Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo - a rogito Notaio R. Mantilero di Genova del 19.11.2009 a favore di

"Banca Carigo S.p.a." con sede in Genova trascritto a Genova il 27.10.2005 Reg. Part. 13081 per la somma di €. 36.000,00.=.

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

28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 - comma quinto - del Decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'esito delle indagini e degli accertamenti effettuati presso gli uffici pubblici competenti ha riportato i risultati in appresso indicati:

6.1.) **Dati urbanistici.**

Secondo le previsioni dello **strumento urbanistico** vigente ("P.U.C." approvato con Deliberazione Consiliare n. 42 del 30.07.2015) l'edificio ricade all'interno di un ambito "AR-UR" (Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale).

L'area su cui insiste il fabbricato **non risulta sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica** ("Bellezze di insieme").

Le classificazioni sopracitate **non influiscono sul valore di mercato del bene nè sulla commerciabilità dello stesso.**

6.2.) **Titoli edilizi.**

L'edificio e' stato costruito con Progetto n. 1007/1961 e successiva variante approvata in data 23.07.1962 con Ordinanza Sindacale n. 2089 (Allegato Sub. "H").

6.3.) **Dichiarazione di agibilita'/abitabilita'.**

L'edificio risulta provvisto di "Decreto di Abitabilita'" n. 3368 del 05.11.1963 (Allegato Sub. "I").

6.4.) Regolarita' edilizia.

Dal confronto tra la situazione di progetto contenuta nella pratica originaria di costruzione dell'edificio (Progetto n. 1007/61 e successiva variante) e l'attuale stato dei luoghi, emergono alcune difformità che riguardano l'intero piano terra.

In particolare, la rappresentazione in pianta ed in prospetto del piano terra su cui è posta l'unità immobiliare risultano difformi dalla realtà costruttiva corrispondente alla tavola integrativa non approvata ed unita agli atti, per cui sono state comminate dall'allora "Ripartizione Urbanistica" del Comune di Genova rispettive contravvenzioni con separati verbali datati 24.07.1962.

Sulla base di quanto disposto dalla Legge Regionale n. 16/08 e s.m.i., per le opere eseguite in difformità dal titolo edilizio rilasciato in epoca antecedente la data del 01.09.1967, è possibile procedere alla regolarizzazione delle stesse ai sensi dell'art. 48 che prevede, per la situazione in questione, l'invio al Comune da parte del proprietario, di una comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e da una dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime e sui dati di abitabilità o agibilità (comma 1.).

In merito, il Comune di Genova - Ufficio "S.U.E." - ha emanato sull'argomento una Comunicazione di Servizio in data 30.11.2016 secondo cui, nel caso di opere eseguite in difformità dalla Licenza Edilizia prima dell'entrata in vigore della Legge n. 765/67

(01.09.1967), le stesse: "devono ritenersi regolarizzate qualora sia stata comminata e versata la sanzione amministrativa pecuniaria per la violazione di disposizioni del Regolamento Edilizio in allora vigente. Pertanto in tale ipotesi, non si dovrà procedere alla contestazione delle difformità in argomento né dovrà essere richiesta la presentazione di pratiche rivolte alla loro regolarizzazione (comunicazione art. 48 della L.R. 16/08." (Allegato Sub. "L").

Inoltre, rispetto alla planimetria catastale depositata in data 17.09.1963 corrispondente allo stato di costruzione sono state rilevate alcune difformità interne meglio indicate a colore c con legenda sull'allegato elaborato grafico in scala 1:100 (Allegato Sub. "E").

Tali difformità non pregiudicano la commerciabilità del bene e possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 22 - comma 3 - della già citata Legge Regionale n. 16 del 06.06.2008 e s.m.i. mediante la presentazione al Comune di Genova di una comunicazione preceduta dal versamento della somma di €. 172,15.- e corredata dalla seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico - sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione rosa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;



d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

Il tutto per un costo presunto di oneri professionali pari a €. 1.000,00.= oltre oneri di legge e diritti di segreteria e/o tributi.

8.) rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica;

In osito all'elaborazione dei dati acquisiti effettuata mediante l'uso di apposito software messo a disposizione dalla "Regione Liguria" per il calcolo delle prestazioni energetiche degli immobili, l'unita' immobiliare in questione ricade in **Classe Energetica "G"** come da "Attestato di Prestazione Energetica" n. 33209 del 28.08.2017 (Allegato Sub. "M").

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.

Gli Esecutati risultano proprietari dell'unita' immobiliare per la quota di un mezzo ciascuno e l'unita' immobiliare stessa non risulta divisibile.

o-o-o-o-o-o-o-o-o o

Io scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico affidatogli pur rimanendo a disposizione di S.V. per qualsivoglia ulteriore chiarimento e/o necessita'.

Con osservanza.

Genova li, 31 Agosto 2017.



(Geom. Luciano PICCINELLI)

- Allegati:
- Sub. "A": Estratto di mappa della zona in scala 1:5000;
- Sub. "B": Planimetria dell'unita' immobiliare quotata con indicazione dei punti di ripresa fotografici;
- Sub. "C": Visura storica del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.F.U." per l'unita' immobiliare;
- Sub. "D": Planimetria catastale in scala 1:200;
- Sub. "E": Planimetria dell'unita' immobiliare con indicazione delle opere eseguite (stato di raffronto);
- Sub. "F": Copia Consuntivi Ordinari 2014/2015 e 2015/2016, Preventivi delle gestioni straordinarie;

- Sub. "G": Relazione dello "Studio Azeta S.n.c. di Coppa Barbara e Pesce Marina" del 04.08.2017;
- Sub. "H" : Ordinanza Sindacale di approvazione del progetto n. 2089 del 23.07.1962;
- Sub. "I" : Copia del Decreto di Abitabilita' n. 3368 del 05.11.1963;
- Sub. "L" : Comunicazione di Servizio dello "S.U.E." del Comune di Genova del 30.11.2016;
- Sub. "M" : Attestato di Certificazione Energetica n. 333209 del 28.08.2017;
- Sub. "N" : Estratti "O.M.I.", "F.I.A.I.P.", "Borsino Immobiliare" ed annunci immobiliari;
- Sub. "O" : Verbale di sopralluogo del 24.07.2017;
- Sub. "P" : Documentazione fotografica a colori.



ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173 bis
DELLA LEGGE n. 80/05.

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI in qualita' di esperto nominato nella procedura promossa da "Banca Carigo S.p.a.", attesta di avere inviato copia della presente relazione al Legale del creditore procedente o intervenuti e, al debitore, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede.



(Geom. Luciano PICCINELLI)

Ai fini della pubblicità e dell'ordinanza di vendita, si ritiene opportuno riassumere i seguenti dati:

TRIBUNALE DI GENOVA	
Esecuzione Immobiliare n.	PS/0655/15 – PS/0521/15
Promossa da	██████████
Debitore	████████████████████
Esperto	Geom. Luciano PICCINELLI
Descrizione immobile	<p>Appartamento In Quezzi (GE) - Via S. Fontanarossa civ. 24 Int. 5 <i>composto</i> <i>da: due vani principali (n. 2 camere da letto) oltre accessori e servizi (cucina, ingresso e bagno).</i> <i>Pertinenze: giardino</i> Superficie commerciale "virtuale": mq. 73,00 <i>In normale stato di conservazione.</i> Confini: Nord - Ovest : con interno tre ed in parte con vano ascensore; Nord - Est : con muri perimetrali su giardino di pertinenza; Sud - Ovest : con atrio condominiale ed in parte con vano ascensore; Sud - Est : con muri perimetrali su strada privata di accesso da Via S. Fontanarossa; Al "Catasto Fabbricati" del Comune di Genova l'unità immobiliare oggetto di stima risulta iscritta in capo alla Ditta: MARASCIO Pietro nato a Genova il 04.12.1957 e ZANARDI Patrizia nata a Genova il 27.01.1962 proprietari per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione dei beni, con i seguenti dati: Sez. GED - Foglio 35 - Mappale 1177 (già Mappale 646) - Sub. 4 e Mappale 1178 (già Mappale 649) - Z.C. 1 - Via Susanna Fontanarossa n. 25/4 piano T - Cat. A/3 - Classe 1 - Vani 4,5 - Superficie Catastale mq. 71 - R.C. Euro 464,81.</p>
Classe Energetica	Classe "G"
Stato di possesso	Occupato
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Regolarizzazione catastale ed edilizia
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Vedi relazione
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Vedi relazione
Valore stimato a base d'asta	€. 73.000,00.= (Euro Settantatremila/00.=) per la quota di un intero.