Dott.Arch.Rossana Cuneo
Tel.010317984-3497550499
Fax 0103773731
rossana.cuneo@archiworlpec.it

C.so Torino 35/1
16129 Genova
cuneoros@hotmail.it
archi.cuneomaceto@gmail.com

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n. R.E. 524/2016

Promossa da :

Caffè Molinari S.p.A.

Avv. Gianni Bellei

Avv. Giovanni Bellei

Contro:

All'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: dr. D. Bianchi

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN GENOVA
VIA EMILIO SALGARI CIV. 69 int. 2
VIA PASSO BUOLE CIV.3 int.17

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

ELENCO DEGLI ALLEGATI

All.to A Riscontro raccomandate inviate

All.to B Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio

All.to C Visure catastali e planimetrie

All.to D Rilievo fotografico

All.to E Documentazione del Comune di Genova - Edilizia Privata

All.to F Documentazione del Comune di Genova – Ufficio Anagrafe

All.to G Integrazione relazione notarile

All.to H Spese condominiali

All.to I Cartografia

All.to L Certificazione energetica

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 111987

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, C.so Torino 35/1, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1340, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata, dal G.E. Ill.mo Dr. D. Bianchi esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 29 Novembre 2016.

L'Ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di marcato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ,e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso, ai fini della valutazione di della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne in casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia.

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

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

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 soluzione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza
2. una sommaria descrizione del bene;
3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore
5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o dei vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando ,ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- le convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio.

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es.oneri reali ,obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprieta' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

Dovranno essere indicati :

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
   In caso di opere abusive,controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001 n.380 egli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione delle istanze di condono,indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art.40,comma sesto,della legge 28 febbraio 1985 n.47,ovvero dell'art.465, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001, n.2001, specificando il costo del conseguimento in sanatoria.
8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.

c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

quota del debitore esecutato, ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile,e avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sua giunta per tempo
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali,informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito ,provvedendo altresi alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. l'esperto dovrà depositare la propria relazione in cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaraia,ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore,anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Autorizzafin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarre copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n.675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima.

d) OMI, precisando in quale segmento tra il minimo ed il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

****

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio , Edilizia Privata del Comune di Genova, Archivio storico del Comune di Genova)
- effettuato il sopralluogo, in data 23 Gennaio 2017 alle ore 16,00 presso l'immobile sito in Via Salgari 69/2 ed in data 24 Gennaio 2017 alle ore 16,00 presso l'immobile sito in Via Passo Buole 3/17 accedendo ai beni pignorati, alla presenza del ed effettuando rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

***LOTTO 1**: immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Genova, in Via Emilio Salgari 69/2*

1) Identificazione del bene

Oggetto del presente provvedimento è l'immobile adibito a civile abitazione situato nel Comune Genova, Via Emilio Salgari 69/2 piano primo composto da:

unico vano composto da ingresso e soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, due piccoli ripostigli e balcone abitabile accessibile da tutte le camere dell'appartamento e dal soggiorno.

Vi si accede da vano scala condominiale munito di ascensore

1.1 - Dati tecnici:

Locale ad uso abitazione:

superficie netta appartamento: circa mq 118,74

superficie balcone : circa mq.55,40

superficie lorda appartamento: circa mq 130,6

Per cui la superficie commerciale del lotto sarà di mq.130,61 + mq (55,40/3)= mq.149 circa

1.2 - Calcolo superficie netta:

Locale ad uso abitazione: superficie netta circa mq. 118,74

1.3 – Identificativi catastali :

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

Sezione **PEG** foglio **41** mappale **896** SUB **2** z.c. 2, Cat. A/2, Cl.1 cons.5 vani R.C. € 1.142,66 di proprietà di [illegible] nata a [illegible] l' [illegible] ,

C.F [illegible] per la quota di 1/2 di proprietà e del signor [illegible] ,

nato a [illegible] il [illegible] C.F. [illegible] per la quota di 1/2 di proprietà.

1.4 – Regolarità catastale ed edilizia

Presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova sono stati reperiti la Concessione Edilizia n.577 del 29 maggio 1979 relativa al progetto originario costruttivo dell'immobile, il Provvedimento n.858 del 18 luglio 1983 relativo alla variante al progetto originario

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

e la documentazione relativa ad un intervento di opere interne eseguito nel dicembre 2007, la cui domanda risulta presentata dal comproprietario dell'immobile, Signor

La tavola allegata è concorde con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

L'immobile risulta munito di certificato di agibilità n° 907 del 30/06/1987.

E' stata reperita, presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile che corrisponde allo stato dei luoghi.

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

1.5 – Indagine urbanistica

Rispetto alla cartografia del vigente PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo – Livello locale), il fabbricato in oggetto è compreso nell 'ambito territoriale 53C area SU.

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

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

L'immobile ricade nel nell'ambito 12-13 del Piano di bacino.

1.6 – Vincoli

Da quanto appreso dai competenti Uffici del Comune di Genova il fabbricato in oggetto non risulterebbe vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico, ricade nella zona denominata come "limite area di notevole interesse pubblico".

1.7 – Confini

L'immobile confina:

- a nord: tramite muri perimetrali con distacco
- a est: tramite muri in comunione con appartamento interno 1
- a sud: tramite muri in comunione con vano scala ed appartamento interno 3
- ad ovest: tramite muri perimetrali con distacco

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Il cespite in oggetto si trova in via Salgari, nel comprensorio di Pegli 2 –Quartiere Giardino, Condominio La Torre,nelle immediate alture del quartiere di Pegli, a circa 20 km dal centro di Genova; che, nella ripartizione amministrativa in vigore dal 2005, fa parte del Municipio VII Ponente, assieme a Prà e Voltri .

Il comprensorio si compone di più palazzine ed è dotato di campo da tennis e di piscina (il cui accesso è consentito mediante il pagamento di una quota di ingresso).

Trattasi, quindi, di una zona semiperiferica rispetto al centro di Pegli, che situato a circa 2,5 km, raggiungibile in pochi minuti di auto.

Collegamenti pubblici:

Il capolinea della linea di autobus 189 che serve la zona si trova di fronte al civ.7 di via Salgari ed in pochi minuti raggiunge il centro di Pegli, dove sono presenti tutti i servizi come ad esempio scuole, esercizi commerciali di diverso genere quali banche, farmacia, posta ecc...

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Pegli, raggiungibile sempre con la linea di autobus 189, in circa pochi minuti.

Il casello autostradale di Pegli che dista circa 2km sull'autostrada A10 Genova – Ventimiglia.

Descrizione dell'immobile:

l'appartamento si trova al piano primo del fabbricato a cui appartiene, ed è composto da

- ingresso/soggiorno con angolo cottura
- 3 camere di cui una con cabina armadi
- 2 bagni
- cucina
- 2 ripostigli

Pavimenti: il pavimento è parquet nella zona giorno e nelle camere; in piastrelle di ceramica nella zona di ingresso, nella zona dell'angolo cottura e nei due bagni.

Buono lo stato manutentivo.

Pareti e soffitti: le pareti sono tinteggiate di color marrone, di color beige e di color

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

bianco a seconda della camera. Nell'angolo cottura e nei bagni è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica.

Lo stato di conservazione è normale, sono presenti alcune macchie di infiltrazione in soggiorno e nel bagno adiacente all'ingresso.

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

Bagni: Nel bagno principale sono presenti due lavabi, vasca idromassaggio, bidet e wc. Nel secondo bagno doccia, lavabo, wc e bidet.

Finestre e persiane: Le finestre sono in legno con doppio vetro, dotati di avvolgibili in plastica di color grigio chiaro.

Porte: La porta di ingresso è blindata ad anta singola, le porte interne sono in legno. Buono lo stato di conservazione.

Rubinetterie: sono di tipo corrente.

Impianti: Impianto elettrico sottotraccia, videocitofonico, riscaldamento autonomo con elementi in alluminio, impianto di allarme e split per il condizionamento in soggiorno.

E' presente una contabilizzazione del calore parzialmente condominiale.

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

Attualmente risulta abitato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

3. PROPRIETA' ATTUALE DEL BENE

A tutto il 12.10.2016 l'immobile in oggetto risulta di proprietà della signora [redacted], nata a [redacted] l' [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà; del signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *che resteranno a carico dell'acquirente*

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

5. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *che saranno cancellati*

5.1. Iscrizioni ipotecarie:

- **Ipoteca volontaria** a favore della Banca , iscritta a Genova in data ai **numeri** , per Euro 316.448,32 a garanzia di mutuo di Euro 158.224,16 della durata di anni 15. Suddetto mutuo concesso ai signori e con atto a rogito del Notaio Silvestro Ferrandino di Genova in data **rep.** .

- **Ipoteca volontaria** a favore della Banca , iscritta a Genova in data ai **numeri** , per Euro 160.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 80.000,00 della durata di anni 30. Suddetto mutuo concesso al signor (con garanzia ipotecaria concessa dai signori e in ragione di una metà ciascuno), con atto a rogito del Notaio Silvestro Ferrandino di Genova in data **rep.** .

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo (Tribunale di Modena rep. 10854/2015 del 23 settembre, iscritta a Genova in data ai numeri , per euro 60.000,00, capitale euro 26.025,60 a favore della " ".

Non presenta annotamenti.

Non presenta annotamenti.

5.2 Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Genova il ai numeri a favore della " ".

5.3.Altre trascrizioni: Nessuna

5.4.Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Bruzzone Marina sito in Genova, via San Remo 142 16157 Genova.

Tel. 3493400439 - 3358175542

email: studio-bruzzone@libero.it / marina.bruzzone1975@libero.it

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

Alla data dello 28/02/2017 la situazione contabile risultante all'amministrazione era la seguente:

- Rendiconto esercizio 2015/2016 Saldo pari – 13.528,53 Euro
- Rendiconto Spese 2016/2017 Totale spese pari a 2.550,20 Euro

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuali proprietari

A tutto il 12.10.2016 l'immobile in oggetto risulta di proprietà della signora [illegible] nata a [illegible] l' [illegible] C.F. [illegible] per la quota di 1/2 di proprietà; del signor [illegible], nato a [illegible] il [illegible] C.F. [illegible] per la quota di 1/2 di proprietà.

7.2 Storia catastale ipotecaria del bene

L'immobile risulta di proprietà in ragione di una metà pro indiviso della signora [illegible] sopra generalizzata, in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Milano in data [illegible] rep. num. [illegible], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data [illegible] ai numeri [illegible], mediante il quale la "[illegible] S.p.a.", con sede in Milano, codice fiscale [illegible], trasferì l'immobile in oggetto, ai coniugi [illegible] e [illegible] in ragione di una metà ciascuno pro indiviso.

Alla [illegible]", con sede in Milano, codice fiscale [illegible], l'immobile pervenne per averne fatto acquisto dalla [illegible] e [illegible] " con sede in Milano, in data [illegible] rep. num. [illegible], registrato a Milano il [illegible] al n. 15305 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data [illegible] ai numeri [illegible].

A seguito richiesta di integrazione, da parte del CTU, della relazione notarile allegata al fascicolo, lo studio Gessaga, in merito alla proprietà dell'immobile rileva quanto segue :

La restante quota di metà del suddetto appartamento (non colpita dal pignoramento di cui sopra) era di proprietà del signor [illegible] nato a [illegible], in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Milano in data [illegible], repertorio numero [illegible], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

Genova in data [illegible] ai numeri [illegible]

Successivamente con atto a rogito del Notaio Marco Jommi di Genova in data 11 giugno [illegible], repertorio numero [illegible], trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il [illegible] ai numeri [illegible], il signor [illegible] cedeva al proprio figlio [illegible], nato a Genova il [illegible], i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'immobile in oggetto.

Fatta avvertenza che in data [illegible] è stata presentata presso il Tribunale di Genova domanda giudiziale (rep. [illegible]), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data [illegible] ai numeri [illegible], al fine di dichiarare l'inefficacia nei confronti della signora [illegible] nata a Genova il [illegible], del sopra citato atto a rogito del Notaio Marco Jommi di Genova in data 11 giugno [illegible], repertorio numero [illegible], in relazione alla quale il Tribunale di Genova con suo provvedimento in data [illegible], rep. [illegible], ha dichiarato l'inefficacia parziale del citato atto a favore della signora [illegible], annotata in data [illegible] ai numeri [illegible] a margine della trascrizione del più volte citato atto del Notaio Marco Jommi di Genova in data [illegible].

Con l'avvertenza inoltre che anche detta quota di metà dell'immobile in oggetto,originariamente di proprietà del [illegible], risulta gravata dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** a favore della Banca [illegible], iscritta a Genova in data [illegible] ai **numeri** [illegible], per Euro 316.448,32 a garanzia di mutuo di Euro 158.224,16 della durata di anni 15. Suddetto mutuo concesso ai signori [illegible] e [illegible] con atto a rogito del Notaio Silvestro Ferrandino di Genova in data [illegible] **rep.** [illegible]
- **Ipoteca volontaria** a favore della Banca [illegible], iscritta a Genova in data [illegible] ai **numeri** [illegible], per Euro 160.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 80.000,00 della durata di anni 30. Suddetto mutuo concesso al signor [illegible] (con garanzia ipotecaria concessa dai signori [illegible] e [illegible] in ragione di una metà ciascuno), con atto a rogito del Notaio Silvestro Ferrandino di Genova in data [illegible] **rep.** [illegible].

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

***LOTTO 2**: immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Genova,*

in Via Passo Buole 3/17

1) Identificazione del bene

Oggetto del presente provvedimento è l'immobile adibito a civile abitazione situato nel Comune Genova, Passo Buole 3/17 piano quinto composto da:

ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno.

Vi si accede da vano scala condominiale munito di ascensore

1.1 - Dati tecnici:

Locale ad uso abitazione:

superficie netta appartamento: circa mq 73,04

superficie lorda appartamento: circa mq 80,34

Per cui la superficie commerciale del lotto sarà di circa mq.80

1.2 - Calcolo superficie netta:

Locale ad uso abitazione: superficie netta circa mq. 73

1.3 – Identificativi catastali :

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

Sezione **COR** foglio **78** mappale **1114** SUB **24**, z.c. 1A, Cat. A/3, Cl.2 cons.5 vani

R.C. € 322,79 di proprietà

, per la quota di 1/1 della proprietà.

1.4 – Regolarità catastale ed edilizia

Presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova non è stata reperita alcuna documentazione relativa all'immobile in oggetto.

L'immobile non risulta munito di certificato di agibilità.

E' stata reperita, presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile che corrisponde allo stato dei luoghi, ma derivante da un "Diversa distribuzione degli spazi interni" del 27.12.1997

Tutto ciò premesso, si può quindi affermare che l'immobile non abbia regolarità edilizia

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

ma risulti regolarmente accatastato.

Sarà quindi necessario provvedere regolarizzare la situazione comunale, previo colloquio presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, mediante una pratica di sanatoria ai sensi dell'art.22 .

1.5 – Indagine urbanistica

Rispetto alla cartografia del vigente PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo – Livello locale), il fabbricato in oggetto è compreso nell 'ambito territoriale 53C area SU.

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

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

L'immobile ricade nel nell'ambito 12-13 del Piano di bacino.

1.6 – Vincoli

Da quanto appreso dai competenti Uffici del Comune di Genova il fabbricato in oggetto non risulterebbe vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Non risultano vincoli nè paesaggistici.

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

1.7 – Confini

L'immobile confina:

- a nord: tramite muri perimetrali con distacco
- a est: tramite muri perimetrali con cavedio
- a sud: tramite muri in comunione con vano scala, appartamento interno 16 ed appartamento interno 18
- ad ovest: tramite muri perimetrali cavedio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Il cespite in oggetto si trova nella zona di Campi, area industriale di recente urbanizzazione tra i quartieri di Sampierdarena e di Cornigliano, a circa 10

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11987

km dal centro di Genova. Precisamente in Passo Buole, strada senza sbocco situata ai margini del torrente Polcevera, facente parte di un fabbricato edificato nei primi anni del '900 ed oggetto di ristrutturazione verso la fine degli anni '90.

Trattasi quindi di una zona semiperiferica, sia rispetto a Cornigliano che a Sampierdarena, ma dotata comunque di tutti i servizi quali supermercati ed attività commerciali che si trovano a poca distanza dall'immobile .

Collegamenti pubblici:

Nelle immediate vicinanze si trovano fermate di varie linee di bus che collegano questa zona della città con il centro (1-3) oppure la zona verso Borzoli.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Cornigliano a circa 1,6 km raggiungibile sia in auto che con i mezzi pubblici.

Il casello autostradale di Genova Ovest che dista circa 3 km sull'autostrada A10 Genova – Ventimiglia.

Descrizione dell'immobile:

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

- Ingresso
- Soggiorno
- cucina
- 2 camere
- 1 bagno

Pavimenti: il pavimento in piastrelloni di ceramica monocottura grigio chiaro in tutta la casa,eccetto nel bagno, dove sono tinta ardesia; tutte le piastrelle sono posizionate a 45°

Buono lo stato manutentivo.

Pareti e soffitti: Le pareti sono tinteggiate di color bianco in tutta la casa;nel soggiorno due pareti presentano motivi decorativi sul bianco/grigio

In cucina e nel bagni è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica.

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

Lo stato di conservazione è buono.

Bagno: Nel bagno sono presenti doccia, lavabo, wc e bidet.

Finestre e persiane: le finestre sono in alluminio con vetro doppio, dotati di persiane alla

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

genovese.

Porte: La porta di ingresso è blindata ad anta singola, le porte interne sono in legno.

Buono lo stato di conservazione.

Rubinetterie: sono di tipo corrente.

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

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

Attualmente risulta abitato dalla suocera dell'esecutata.

3. PROPRIETA' ATTUALE DEL BENE

A tutto il 12.10.2016 l'immobile in oggetto risulta di proprietà del

per la quota di 1/1 di proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *che resteranno a carico dell'acquirente*

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

5. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *che saranno cancellati*

5.1. Iscrizioni ipotecarie:

- **Ipoteca volontaria** a favore dell'Istituto Bancario Intesa San Paolo di Torino Società per Azioni (ora Intesa San Paolo S.p.a.), iscritta a Genova in data ai numeri , per lire 36.000,00, a garanzia di mutuo di lire 18.000,00 della durata di anni 20, concesso ai signori , con atto a rogito del Notaio Marco Jommi di Genova in data , repertorio numero 64086.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo (Tribunale di Modena rep. 10854/2015 del 23 settembre, iscritta a Genova in data a per euro 60.000,00, capitale euro 26.025,60 a favore della "Caffe Molinari S.p.a." .

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11987

Non presenta annotamenti.

5.2 Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Genova il 02.08.2016 ai num a favore della "Caffè Molinari S.p.a." .

5.3.Altre trascrizioni: Nessuna

5.4.Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Miceli – Amministrazioni srl , via Sestri 62/3 16154 Genova

Tel. 010.6040656 - Fax 010.9826127

email: info@miceliamministrazioni.it

Alla data del 28/02/2017 la situazione contabile risultante all'amministrazione era la seguente:

Gestione ordinaria 2016 e residuo saldo 2015	€ 7.447,72
Gestione intervento straordinario 2016/2017	€ 76,13
Gestione ordinaria 2017	€ 221,15 Pagata
Totale residuo da pagare	€ 7.523,72

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuali proprietari

A tutto il 12.10.2016 l'immobile in oggetto risulta di proprietà de per la quota di 1/1 di proprietà

7.2 Storia catastale ipotecaria del bene

L'immobile risulta di proprietà per una metà in forza della successione del proprio padre deceduto a Genova dopo aver disposto delle sue sostanze con testamento olografo pubblicato e depositato in atti da Notaio Marco Jommi di Genova in data 29.11.2004, rep.numero 76629, registrato a Genova il 2.12.2004 al n. 102515 e trascritto a Genova il 4.12.2004 ai nu , con il quale

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

testamento nominava eredi in parti uguali e istituiva usufruttuaria di un terzo la moglie ,la quale con l'atto di pubblicazione di testamento sopra indicato rinunciò all'eredità sopra detta (denuncia di successione num.32 vol.286 in data 17.12.2004 trascritta a Genova in data ai numeri).

Per la restante metà per averne fatto acquisto da

con atto a rogito del Notaio Silvestro Ferrandino di Genova in data 21.9.2007, repertorio numero 186797, registrato a Genova 27.9.2007 al num. 6854 e trascritto a Genova il ai num

Il signor era titolare dell'immobile in oggetto per averne fatto acquisto dai signori sopra generalizzati, con atto a rogito del Notaio Marco Jommi di Genova in data ,rep. num.73550, registrato a Genova il al n. 167 e trascritto a Genova il ai

l'immobile venne assegnato dalla " a Responsabilità Limitata", con sede in Genova, codice fiscale , con atto autenticato nelle firme dal Notaio Luigi Castello di Genova in data rep. , registrato a Genova il 5.01. al n.107 e trascritto a Genova il) ai num .

Fatta avvertenza che l'immobile in oggetto era precedentemente individuato al catasto fabbricati di Genova con il mappale 220 sub. 24 del foglio 78 ed ha assunto l'attuale identificazione a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale in data 24.9.2009 al n. 39491 prot. GE GE0320031.

****

8. STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA

8.1. Criteri di Stima:

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

8.2. Fonti di informazione:

Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P.; acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

***LOTTO 1**: immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Genova, in Via Emilio Salgari 69/2*

8.3. Stima del valore a base d'asta:

Lotto unico: trattasi di immobile adibito ad abitazione situato nel Comune di Genova, Via Emilio Salgari 69/2 posto al piano primo piano di un edificio civile,con accesso tramite vano scala condominiale munito di ascensore condominiale.

8.4 - Dati tecnici:

Locale ad uso abitazione : superficie lorda commerciale : circa mq.149

Le valutazioni dell'OMI per la zona vanno:

per abitazioni civili da un minimo di 1.950 €/mq. a un massimo di 2.750,00 €/mq

per abitazioni economiche da un minimo di 1.150 €/mq un massimo di 2.300,00 €/mq.;

per abitazioni signorili da un minimo di 1.150 €/mq un massimo di 2.300,00 €/mq

si ritiene corretto dare una valutazione di 2000,00 €/mq considerando le discrete condizioni manutentive dell'immobile che, tuttavia, necessita di alcuni interventi.

Quindi si avrà:

la superficie lorda commerciale dell'immobile risulta essere di circa mq. 149

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

Superficie totale del cespite mq. 149 X €/mq. 2.000,00 = € 298.000,00 (duecentonovantottomila)

Quindi il valore dell'immobile per una superficie totale commerciale di circa mq. 149 risulta essere di: € 298.000,00 (duecentonovantottomila)

Al valore precedente pare congruo applicare una detrazione del 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto:

il valore del cespite è stimato in € 298.000,00 (duecentonovantottomila)

ed approssimato ad € 268.200,00 (duecentosessantottomiladuecento)

ed arrotondato a € 268.000,00 (duecentosessantottomila)

9. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del cespite oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che non si possa effettuare una vendita separata in lotti dell'immobile pignorato.

10. REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile e' stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica n° 7209 del 2017 valido fino al 15/03/2017 che attesta che l'appartamento è in Classe E con un valore attuale totale della prestazione energetica pari a 115.10 kWh/mq.anno.

Come intervento per migliorare la classe energetica , si è inserito la sostituzione degli attuali serramenti con altri che presentino migliori prestazioni energetiche.

Per migliorare ulteriormente le prestazioni energetiche si potrebbe intervenire isolando l'involucro esterno con adeguato materiale termoisolante.

***LOTTO 2**: immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Genova, in Via Passo Buole 3/17*

8.3.1 Stima del valore a base d'asta:

Lotto unico: trattasi di immobile adibito ad abitazione situato nel Comune di Genova, Via Passo Buole 17/3 posto al piano quinto di un edificio civile,con accesso tramite vano scala condominiale munito di ascensore condominiale.

8.4 - Dati tecnici:

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

Locale ad uso abitazione : superficie lorda commerciale circa mq.80

Non e' stato possibile verificare le valutazioni dell'OMI per la zona perché le stesse sono solo relative a box e a posti auto ;si e' pero verificato il valore a mq. riportato nella Guida valore casa della FIAIP che relativamente alla zona

CORNIGLIANO - Via Passo Buole dà le seguenti indicazioni:

per abitazioni ristrutturate/nuove da un minimo di 1.100 €/mq. a un massimo di 1300,00 €/mq per abitazioni in buono stato da un minimo di 950 €/mq un massimo di 1.050,00 €/mq.;

per abitazioni da ristrutturare da un minimo di 750 €/mq un massimo di 850,00 €/mq

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

Quindi si avrà:

la superficie lorda commerciale dell'immobile risulta essere di circa mq. 80

Superficie totale del cespite mq. 80 X €/mq. 1.000,00 = € 80.000,00

(ottantamila) circa

Quindi il valore dell'immobile per una superficie totale commerciale di circa mq. 80 risulta essere di: € 80.000,00 (ottantamila)

Al valore precedente pare congruo applicare una detrazione del 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto:

il valore del cespite è stimato in € 80.000,00 (ottantamila)

ed approssimato ad € 72.000,00 (settantaduemila)

9. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del cespite oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che non si possa effettuare una vendita separata in lotti dell'immobile pignorato.

10. REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica n° 7208 del 2017 valido fino al 15/03/2017 che attesta che l'appartamento è in Classe G con un valore attuale totale della prestazione energetica pari a 225.52 kWh/mq.anno.

Come intervento per migliorare la classe energetica, si è inserito la sostituzione degli

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987

attuali serramenti con altri che presentino migliori prestazioni energetiche.

Per migliorare ulteriormente le prestazioni energetiche si potrebbe intervenire isolando l'involucro esterno con adeguato materiale termoisolante.

****

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

11.1 Operazioni peritali

- giuramento effettuato il 29/11/2016 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova, ;
- determinazione dei sopralluoghi mediante invio di raccoman
- effettuato il sopralluogo, in data 23 Gennaio 2017 alle ore 16,00 presso l'immobile sito in Via Salgari 69/2 ed in data 24 Gennaio 2017 alle ore 16,00 presso l'immobile sito in Via Passo Buole 3/17 accedendo ai beni pignorati, alla presenza

ed effettuando rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche

11.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati ,eventuali condoni e/o sanatorie ;
- accesso presso gli Uffici Catastali di Genova per l'acquisizione della planimetria e della visura catastale aggiornata

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Genova, 05/05/2017

Dott.Arch.Rossana Cuneo

Firmato Da: ROSSANA CUNEO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 11f987