

GEOM. ARNOLDO JUVARA
16121 GENOVA
Via XX SETTEMBRE, 6-8 - Tel. 010 / 59.38.10
TELEFAX 010 / 59.27.07
E-mail: arnoldo.juvara@studiojuvara.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 692/2016

All'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Rosario AMMENDOLIA nella
procedura promossa da:

FRANK Giovanna - Avv. F. FIRRIOLO

DAMICO Rocco

- PROCEDENTI

c o n t r o

- ESECUTATO

-O-O-O-O-O-O-O-O-O-

RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO

CAPO I - NOMINA - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Geom. Arnoldo JUVARA iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 1263 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova, con studio in Genova - Via XX Settembre, 6/8 -, veniva nominato da S.V. Ill.ma, con ordinanza del 23.01.2017, Esperto d'Ufficio nella procedura di esecuzione di cui in epigrafe.

All'udienza del 31.01.2017 (V. Allegato "1") il sottoscritto prestava giuramento di rito ricevendo formale

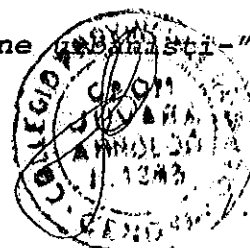


GEOM. ARNOLDO JUVARA - VIA XX SETTEMBRE, 6-8 - TEL. 010.59.38.10 - FAX 010.59.27.07 - GENOVA

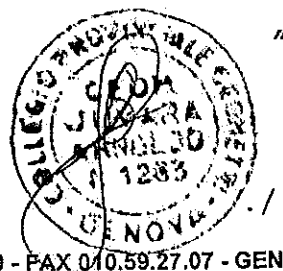


incarico per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di esecuzione ottenendo mandato a procedere nell'espletamento delle indagini, accertamenti e rilievi tecnici necessari per compiutamente rispondere al quesito formulato che, di seguito, integralmente trascrive.

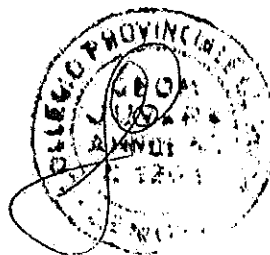
"a.) Verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza"
 " della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,"
 " segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; "
 " provveda, quindi, alla determinazione del valore di"
 " mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni"
 " altra operazione ritenuta necessaria, previa comuni-"
 " cazione scritto a mezzo raccomandata con ricevuta di"
 " ritorno, al debitore, al creditore precedente 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 analitica-"
 " mente gli adeguamenti e le correzioni della stima,"
 " ivi compresa la riduzione del valore di mercato pra-"
 " ticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene"
 " venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera"
 " distinta per gli oneri di regolarizzazione peritali."



" ca, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di"
 " possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non elimi-"
 " nabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè"
 " per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni"
 " caso ai fini della valutazione tenga conto dell'at-"
 " tuale crisi di mercato in atto facendo altresì rife-"
 " rimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi,"
 " escludendo i massimi tranne casi particolari e moti-"
 " vati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se "
 " emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia; "
 "b.) faccia constare nella sua relazione, previa suddivi-"
 " sione dell'immobile stimato in lotti autonomi: "
 " 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confi-"
 " ni e dei dati catastali; "
 " A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire"
 " direttamente presso i rispettivi uffici, previo avvi-"
 " so al creditore precedente, i documenti mancanti che"
 " si profilino necessari o utili per l'espletamento"
 " dell'incarico, anche in copia semplice, con partico-"
 " lare 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. la proprietà attuale del bene e la presenza di"
- " diritti reali, riportando l'evoluzione della pro-
- " prietà 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 alla esi-
- " stenza 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 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 re-
- " lativi 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 le convenzioni"
- " matrimoniali e provvedimenti di assegnazione del-"
- " la casa coniugale al coniuge nonché il regime"
- " patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine"
- " a prendere copia dell'atto di matrimonio; "
- " - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri
- rea-" " li, obbligazioni propter rem, servitù, uso,
- abita-" " zione, assegnazione al coniuge, ecc.) in
- partico-" " lare verifici 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 regolarità edilizia e urbanisti-"

" ca del bene, anche dal punto di vista della corri-"

" spondenza con le mappe catastali, nonché l'esi-"

" stenza 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'articolo 36 del decreto del Presidente della"

" Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventua-"

" li 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 conse-"

" guimento del titolo in sanatoria e le eventuali"

" oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in"

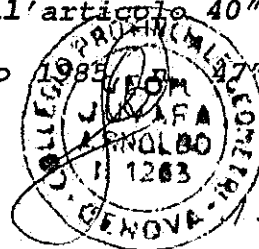
" ogni altro caso, la verifica, ai fini della istan-"

" za di condono che l'aggiudicatario possa eventual-"

" mente presentare, che gli immobili pignorati si"

" trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40"

" comma sesto, della legge 28 febbraio



" ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del"
 " Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n."
 " 380, specificando il costo per il conseguimento"
 " del titolo in sanatoria. "

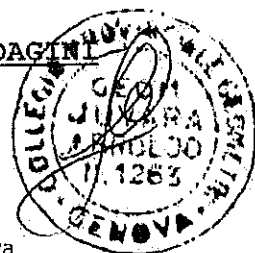
" 8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato"
 " l'attestazione prestazione energetica. "

"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. "

Al sottoscritto veniva fissato il termine per il deposito della presente relazione di almeno 30 giorni prima dell'udienza stabilita, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per il giorno 05.04.2017 e quindi entro il 06.03.2017, in seguito prorogato su istanza dello scrivente in relazione alla necessità di accedere all'U.I. ed alle tempistiche degli Uffici Comunali. Istanza presentata il 03.03.2017 (V. Allegato "3"), a seguito della quale il rinvio al 06.05.2017 (V. Allegato "4").

- CAPO II -

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI



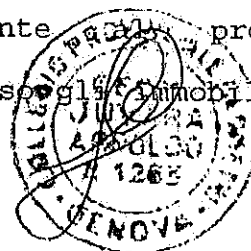
E DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti e verificata la mancanza delle note di iscrizione e trascrizione e della planimetria catastale, procedeva alla richiesta ed all'acquisizione delle stesse presso la Conservatoria telematica dell'"Agenzia del Territorio" di Genova (V. Allegati "G", "G/1", "G/2" e "G/3").

Successivamente consultava l'"Archivio Progetti" presso il Comune di Leivi, rintracciando la Concessione Edilizia in Sanatoria N.01/09 relativa agli immobili oggetto della presente procedura (V. Allegato "I").

A mezzo lettera raccomandata a.r. e normale del 10.02.2017 (V. Allegato "2") inviata all'Esecutato e per conoscenza all'Avvocato F. FIRRIOLO, referente della parte procedente, il sottoscritto comunicava la data del sopralluogo da effettuarsi nelle unità immobiliari site in Leivi, Via San Terenziano Civv. 19A e 21 per il giorno 21.02.2017 alle ore 09,30. La comunicazione inviata all'indirizzo dell'immobile, oggetto della presente procedura, ha ottenuto riscontro telefonicamente, dove l'Esecutato ha comunicato che l'accesso all'U.I. sarebbe stato possibile.

Pertanto lo scrivente, unitamente al proprio collaboratore di fiducia, si recava presso gli immobili in



./.



data 21.02.2017 alle ore 09,30, per procedere all'ispezione ed effettuare i rilievi metrici e le riprese fotografiche del caso, al fine di redigere la presente.

- CAPO III -

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI

OGGETTO DI CONSULENZA

Gli immobili oggetto della presente sono formati dall'intera quota degli stessi che sono a destinazione commerciale e produttiva, ubicati al limitare del Comune di Leivi.

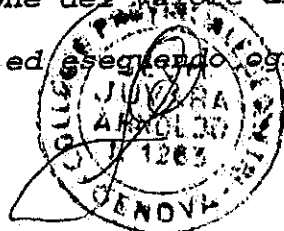
La zona è facilmente accessibile con automezzi; non è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze e non è ben collegata con il centro cittadino (V. Allegato "A").

Agli immobili si accede direttamente da Via San Terenziano e l'ingresso è in fregio alla strada ove lungo i fabbricati è dotata di marciapiede (V. Foto n.ri 1, 2, 3, 37 e 38).

- 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; "
 " provveda, quindi, alla determinazione del valore di "
 " mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni "



" altra operazione ritenuta necessaria, previa comuni- "

" cazione scritto 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 analitica- "

" mente gli adeguamenti e le correzioni della stima, "

" ivi compresa la riduzione del valore di mercato pra- "

" ticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene "

" venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera "

" distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanisti- "

" ca, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di "

" possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non elimi- "

" nabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché "

" per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni "

" caso ai fini della valutazione tenga conto dell'at- "

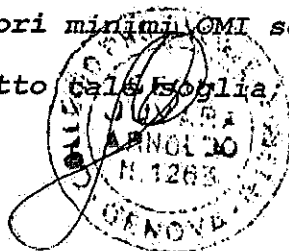
" tuale crisi di mercato in atto facendo altresì rife- "

" rimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, "

" escludendo i massimi tranne casi particolari e moti- "

" vati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se "

" emerga che i prezzi reali siano sotto *causa Isoglia* "



a.) La documentazione di cui all'art. 567 - II comma - del Codice di Procedura Civile non è stata prodotta. Essa è stata dallo scrivente reperita tramite le note di iscrizione e trascrizione e le planimetrie catastali depositate agli atti del "Catasto Fabbricati" già "N.C.E.U.", acquisite presso la conservatoria telematica dell'"Agenzia del Territorio (V. Allegati "G", "G/1", "G/2", "G/3").

a.1) Al fine di giungere al valore delle unità immobiliari in questione lo scrivente opererà la stima in base al valore "a metroquadrato".

Questa stima viene definita **sintetica** ed adotta come parametro la superficie commerciale delle singole unità, che è comprensiva delle murature interne, perimetrali e di divisione tra U.I. e U.I. e parti comuni (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti sia con le parti di uso comune sia con altre unità immobiliari, mentre quelle di perimetro sino ad uno spessore massimo di cm. 40. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso e ad essa vanno aggiunte quelle delle pertinenze esclusive, opportunamente "omogeneizzate", ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Il valore unitario a metroquadrato di riferimento viene

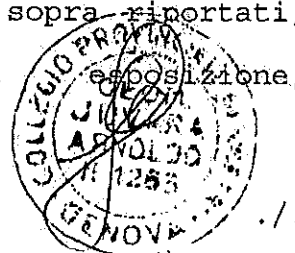


determinato in base alle reali condizioni dell'immobile considerato, alla personale esperienza dell'estimatore e dal confronto con parametri desunti da rapporti immobiliari provenienti da fonti di ricerca del settore (nel caso "Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I)" edito dell'"Agenzia del Territorio" e "Borsino Immobiliare")

I valori in oggi applicabili ricavati come sopra sono i seguenti:

η) Dati di riferimento.

- "O.M.I." (V. Allegato "F") *Provincia: GENOVA; Comune: LEIVI; Indirizzo: Via S. Terenziano 19A e 21; Microzona catastale: n. 2; Fascia/zona: Periferica / ROSTIO - BOCCO; Tipologia Prevalente: Abitazione di tipo economico; Valore unitario a metro quadrato per "Laboratori" compreso tra un minimo di €/mq 760,00 e un massimo di €/mq 1.000,00;*
- "BORSINO IMMOBILIARE" (V. Allegato "F/1") *Comune di Leivi - Rostio, Bocco - Via San Terenziano 19A e 21; valore unitario per immobili e laboratori in discreto stato a metro quadrato compreso tra un minimo €/mq. 607,00 e un massimo di €/mq. 817,00 (Fascia Media €/mq. 712,00);*
- lo scrivente, sulla scorta dei dati sopra riportati, tenuto conto della discreta esposizione,



dell'insufficiente stato di conservazione e dello scopo della presente relazione, basandosi anche sulla propria personale esperienza, ritiene di individuare in €/mq. 1.000,00 il valore dell'immobile considerato; da cui:

• Superficie "commerciale":

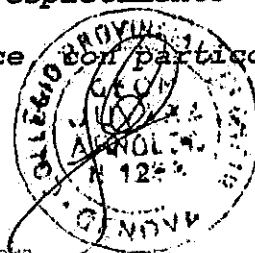
mq. 713,74 x €/mq. 800,00 = € 570.992,00
 arrotondato ad € 571.000,00 = (Euro cinquecentosettantunomila/00) che rappresenta il valore "a base d'asta" dell'unità immobiliare.

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

Le unità immobiliari contraddistinte con i Civv. 19A e 21 sono interamente di proprietà dell'esecutato,

rispettivamente in regime di separazione dei beni e per l'intera quota.

"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 precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice con partico- "



" lare 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 "

1.a.) Confini (V. Allegati "D" e "D/1")

a nord-est : con muro perimetrale su Via San Terenziano;

a sud-est : con muro perimetrale su distacco con
 fabbricato distinto con il civ. 17;

a sud-ovest : con muro perimetrale su corso d'acqua;

a nord-ovest: con muro perimetrale verso distacco con civ.
 23 e rampa privata in comproprietà con lo
 stesso;

1.b.) Dati catastali

Le due unità immobiliari risultano censite al "Catasto
 Fabbricati", già "N.C.E.U.", del comune di Leivi in capo al
 s°

come seguono (V. Allegati "C" e "C/1"):

- (Civ. 19A) Foglio: 6; Mappale: 1718; Subalterno: 3;
 Zona Censuaria: /; Categoria: C/3; Classe: U;
 Consistenza: 168 mq.; Rendita: R.C. Euro 173,53.
- (Civ. 21) Foglio: 6; Mappale: 1718; Subalterno: 5;
 Zona Censuaria: /; Categoria: D/7; Classe: /;
 Consistenza: /; Rendita: R.C. Euro 3.216,00.

1.c.) Regolarità catastale



Le planimetrie depositate agli atti del "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", datate rispettivamente 26.02.2001 (V. Allegato "D") e 12/07/2005 (V. Allegato "D/1") riproducono la situazione attuale così come accertata a meno della scaletta esterna che conduce dal piano terreno alla copertura. Pertanto lo scrivente non può confermare la regolarità catastale seppure ritiene essere frutto di errore grafico.

" 2. una sommaria descrizione del bene;"

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

L'edificio è ben evidenziato, nella sua posizione planimetrica, nell'estratto di mappa catastale (VAX) in scala 1:1000 (V. Allegato "B"); risulta essere stato costruito nel 1966.

All'edificio si accede da Via San Terenziano, è composto da struttura portante: in cemento armato e copertura piana praticabile, che è coperta da una struttura in ondulati ((V. Foto n.ri 13, 14, 17, 18, 19, 20 e 21), adibita a magazzino. Da tempo, non ha subito interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tanto che si presenta nel suo complesso in cattive condizioni di conservazione.



Il fabbricato è articolato su due piani fuori terra e un piano seminterrato, è dotato di una scala metallica esterna (non indicata sulle planimetrie catastali) che collega il piano terra al piano tetto (magazzino).

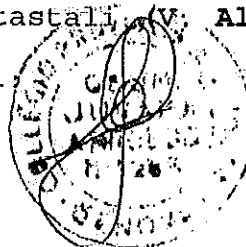
L'ingresso al fabbricato avviene direttamente da Via S. Terenziano tramite due portoni distinti per i due civv. (V. Foto n.ri 1, 3, 36 e 38); il complesso è in cattivo stato di manutenzione: le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiate in bianco come il soffitto; quanto sopra riportato si presenta in cattivo stato di conservazione.

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

Il fabbricato è disposto su tre piani ed è articolato come segue: il civ. 19A è formato da un locale adibito a laboratorio posto al piano terra, il civ. 21 da due locali, anch'essi adibiti a laboratorio, posti ai piani terra e sottostrada; entrambi i civv. Sono dotati della stessa copertura in lamiera e struttura metallica (V. Allegati "D" e "D/1").

2.c) Consistenza

Le unità, le cui consistenze sono meglio rappresentate sulle allegate planimetrie redatte dallo scrivente scala 1:100 (V. Allegato "E") e in quelle catastali (V. Allegato "D" e "D/1") hanno le seguenti superfici:



./.



Civ. 19A (P.T.) - Superficie calpestabile misurata di mq 158,51 circa, corrispondente ad una superficie "commerciale" pari a mq 182,48 circa, ha altezza netta interna di 4,00 ml..

Civ. 19A (P.Tetto) - Superficie calpestabile misurata di mq 310,75 circa, ha altezza netta interna che varia da 1,50 ml. a 2,50 ml..

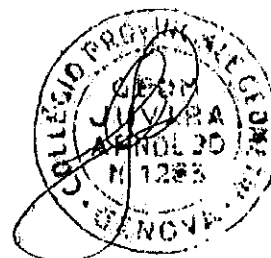
Civ. 21 (P.S.1) - Superficie calpestabile misurata di mq 93,74 circa, corrispondente ad una superficie "commerciale" pari a mq 111,75 circa, ha altezza netta interna di 3,72 ml., al piano è presente una veranda di mq. 13,81.

Civ. 21 (P.T) - Superficie calpestabile misurata di mq 83,27 circa, corrispondente ad una superficie "commerciale" pari a mq 94,95 circa, ha altezza netta interna di 4,00 ml..

2.d) Finiture interne

Civ. 19A:

- Il pavimento è in graniglia di marmo in pessimo stato, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco, nel complesso in cattivo stato di manutenzione (Foto n.ri 4 e 22);



- bagno: il pavimento e le pareti sono in piastrelle di tipo corrente di colore bianco e il soffitto è intonacato e tinteggiato bianco (Foto n.ro 10);
- l'impianto elettrico è sottotraccia; non è stata reperita né prodotta dalla proprietà dichiarazione di conformità dell'impianto, dotato di salvavita (Foto n.ri 5 e 11);
- gli apparecchi sanitari e le rubinetterie sono di tipo corrente;
- le serrande sono in alluminio e mentre le finestre sono in alluminio e politamburato (V. Foto n.ri 13, 14 e 15).

Civ. 21:

- Il pavimento è in piastrelle, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di bianco nel complesso in cattivo stato di manutenzione (Foto n.ri 33, 34 e 35);
- l'impianto elettrico è sottotraccia; non è stata reperita né prodotta dalla proprietà dichiarazione di conformità dell'impianto, dotato di salvavita;
- le serrande sono in alluminio e mentre le finestre sono in alluminio e politamburato (V. Foto n.ri 1, 2 e 24).

2.e) Condizioni e stato d'uso



L'unità immobiliare si trova in cattive condizioni d'uso e di conservazione ed è attualmente occupata dalle attrezzature in uso per l'attività che in essa veniva svolta.

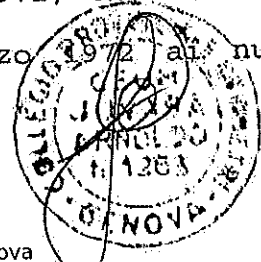
"3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti"
" reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli "
" ultimi venti anni; "

Attualmente le unità immobiliari risultano di proprietà dell'attuale Esecutato, il

pervenne in forza dei seguenti titoli:

con atto di compravendita (n.3372.1/2001) a rogito Notaio Sabino LOMBARDO di Chiavari del 14/05/2001 repertorio numero 26422, trascritto il giorno 16/05/2001, ha acquistato il laboratorio di cui al Fg. 6, Mapp. 1718, Sub. 3, di mq. 188. In tale atto le parti hanno dato atto che:

-L'intero solaio di copertura del fabbricato oggetto dell'atto che si trascrive e escluso dagli enti condominiali ed e di proprietà esclusiva della parte acquirente per averlo acquistato con atto a rogito notaio Luigi GAMBARO di Genova del 15 Marzo 1972, Repertorio N. 6963, trascritto a Chiavari il 25 Marzo 1972 ai numeri



2355/1984;

-La corte antistante il laboratorio in oggetto è vincolata a parcheggio a servizio del laboratorio stesso, così come risulta dall'atto di costituzione di vincolo a rogito notaio Carlo RIVARA di Chiavari del 9 Marzo 2001, Repertorio N. 129525, trascritto a Chiavari il 9 Aprile 2001 ai numeri 3044/2401 che la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere.) ha dichiarato di avere acquistato il laboratorio per destinarlo al servizio della sua impresa individuale artigiana denominata

) (V. Allegato "G/2").

"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 alla esi- "

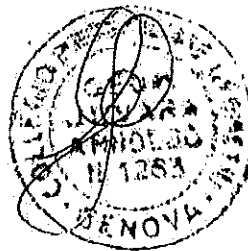
" stenza di contratti registrati in data antecedente "

" al pignoramento o comunque con data certa "

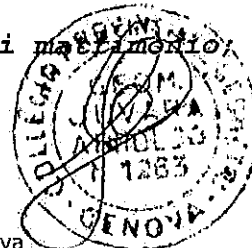
" anteriore; "

Attualmente le unità immobiliari contraddistinte con i Civv. 19A e 21 sono interamente di proprietà dell'esecutato,

....., rispettivamente in regime di separazione dei beni e per l'intera quota. (V. Allegati "C" e "C/1").



"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 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 re- "
 " lativi 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 provvedimenti di "
 " assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché "
 " il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a "
 " tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio. "



" - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri re- "
 " ali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abita- "
 " zione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particola- "
 " re 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 proprietà "
 " ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; "

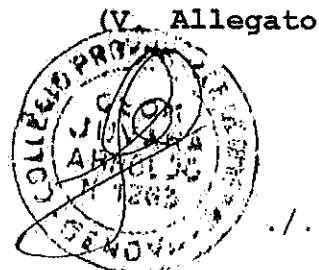
L'edificio cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura non risulta essere sottoposto ad alcun tipo vincolo, rientra però nell'ambito "Z.S. - Zone Sature" del Programma di Fabbricazione.

"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 "

In appresso si riportano i dati delle visure ipotecarie operate dallo scrivente.

Per il periodo compreso tra il 16.07.1990 ed il 02.03.2017 contro:

"G").



6.a) Trascrizione - Registro Generale n. 3627; registro Particolare n. 2815; Presentazione del 09.05.1987 (V. Allegato "G/1")

Atto di citazione - domanda giudiziale; Pubblico Ufficiale: BIGLIA Piero Mario repertorio 141 del 07.04.1998, riguardante l'immobile censito come segue:

N.C.T. Comune di Chiavari; Foglio: 4; Particella: 593; Natura: seminativo arborato; Consistenza: are 27 centiare 70;

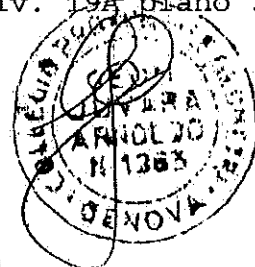
- a favore:

- contro:

6.b) Trascrizione - Registro Generale n. 4226; registro Particolare n. 3372; Presentazione n. 36 del 16.05.2001 (V. Allegato "G/2")

Atto notarile pubblico - atto tra vivi - atto di compravendita; Pubblico Ufficiale: Notaio LOMBARDO Sabino repertorio 26422 del 14.05.2001, riguardante l'immobile censito come segue:

N.C.E.U. Comune di Leivi; Foglio: 6; Particella: 1718; Subalterno: 3; Natura: C/3 - laboratori per arti e mestieri Consistenza: 188 mq.; Via San Terenziano civ. 19A piano T.;



- a favore: Sig.

- contro:

6.c) Iscrizione - Registro Generale n. 4227; registro Particolare n. 492; Presentazione n. 37 del 16.05.2001 (V. Allegato "G/3")

Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento; Pubblico Ufficiale: Notaio LOMBARDO Sabino repertorio 26423 del 14.05.2001, riguardante l'immobile censito come segue:

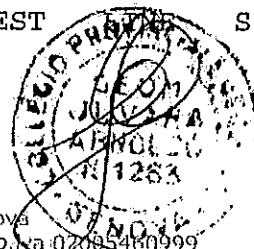
N.C.E.U. Comune di Leivi; Foglio: 6; Particella: 1718; Subalterno: 3; Natura: C/3 - laboratori per arti e mestieri Consistenza: 188 mq.; Via San Terenziano civ. 19A piano T.;

- a favore: BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMI DI GENOVA E IMPERIA, con sede a Genova (GE) C.F. 03285880104;

- contro: S

6.d) Iscrizione - Registro Generale n. 5822; registro Particolare n. 1145; Presentazione n. 55 del 08.06.2005 (V. Allegato "G/4")

Atto amministrativo - Ipoteca legale - Ipoteca esattoriale; Pubblico Ufficiale: GEST S.P.A.



Repertorio 129482/48 del 24.05.2005, riguardante gli immobili censiti come segue:

N.C.E.U. Comune di Leivi; Foglio: 6; Particella: 1718;
Subalterno: 2; Natura: C/3 - laboratori per arti e mestieri
Consistenza: 168 mq.; Via San Terenziano P.T. E P.1;

N.C.E.U. Comune di Leivi; Foglio: 6; Particella: 1718;
Subalterno: 3; Natura: C/3 - laboratori per arti e mestieri
Consistenza: 188 mq.; Via San Terenziano civ. 19A piano T.;

- a favore: GEST LINE S.P.A., con sede a Napoli (NA)
C.F. 07843060638;
- contro:

6.e) Iscrizione - Registro Generale n. 2033; registro Particolare n. 258; Presentazione n. 9 del 06.03.2009 (V. Allegato "G/5")

Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Pubblico Ufficiale: VERDE Pierpaolo, riguardante l'immobile censito come segue:

N.C.E.U. Comune di Leivi; Foglio: 6; Particella: 1718;
Subalterno: 3; Natura: C/3 - laboratori per arti e mestieri
Consistenza: 188 mq.; Via San Terenziano civ. 19A piano T.;



- a favore: BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, con sede a Genova (GE) C.F. 03285880104;
- contro:
- debitori non datori di ipoteca:

RTM 2

6.f) Trascrizione - Registro Generale n. 9254; registro Particolare n. 7004; Presentazione n. 5 del 21.10.2016 (V. Allegato "G/6")

Atto giudiziario - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; Pubblico Ufficiale: UFFICIALI GIUDIZIARI di Genova (GE); repertorio 1432 del 04.10.2016, riguardante l'immobile censito come segue:

N.C.E.U. Comune di Leivi; Foglio: 6; Particella: 1718; Subalterno: 5; Natura: D/7 - Fabbricati costruiti per esigenze industriali; Consistenza: /; Via San Terenziano civ. 21;

N.C.E.U. Comune di Leivi; Foglio: 6; Particella: 1718; Subalterno: 3; Natura: C/3 - laboratori per arti e mestieri Consistenza: 188 mq.; Via San Terenziano civ. 19A piano T.;

- a favore: sig.: X

V;



./.



- contro: Sig. _____ GE, il

6.g) Trascrizione - Registro Generale n. 9255; registro Particolare n. 7005; Presentazione n. 6 del 21.10.2016 (V. Allegato "G/7")

Atto giudiziario - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA (GE); repertorio 1433 del 04.10.2016, riguardante l'immobile censito come segue:

.C.E.U. Comune di Leivi; Foglio: 6; Particella: 1718; Subalterno: 5; Natura: D/7 - Fabbricati costruiti per esigenze industriali; Consistenza: /; Via San Terenziano civ. 21;

N.C.E.U. Comune di Leivi; Foglio: 6; Particella: 1718; Subalterno: 3; Natura: C/3 - laboratori per arti e mestieri Consistenza: 188 mq.; Via San Terenziano civ. 19A piano T.;

- a favore: _____
- contro: Sig. _____

"7. **La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'assi-** "



" stenza 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'articolo 36 del decreto del Presidente della "

" Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventua- "

" li 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 conse- "

" guimento del titolo in sanatoria e le eventuali "

" oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in "

" ogni altro caso, la verifica, ai fini della istan- "

" za di condono che l'aggiudicatario possa eventual- "

" mente presentare, che gli immobili pignorati si "

" trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 "

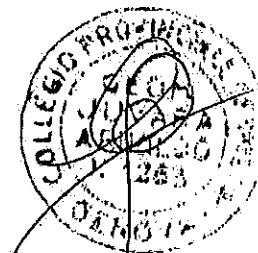
" comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "

" ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del "

" 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:

7.a) Dati urbanistici

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C. del Comune di Leivi, l'edificio oggetto della presente procedura ricade nel programma di fabbricazione in Ambito Z.S. - Zone Sature - il tutto è meglio visibile nello stralcio cartografico **allegato "H"**.

7.b) Titoli edilizi

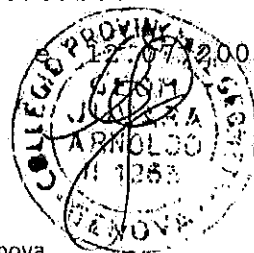
L'edificio, come già precedentemente detto, è di recente costruzione (1966) ed è stato reperito presso il comune di Leivi, l'ultimo progetto depositato relativo all'Immobile in oggetto, meglio descritto e rappresentato nella **Concessione Edilizia in Sanatoria N. 01/09 allegata (V. All. "I")**.

7.c) Dichiarazione di agibilità

Non è stato reperito alcun decreto di agibilità presso gli uffici competenti.

7.d) Regolarità edilizia

Dal confronto fra lo stato attuale all'atto dell'accesso (**V. Allegati "E"**) e le planimetrie catastali, di impianto depositate agli atti del "Catasto Fabbricati" in data 26.02.2001 (**V. Allegato "D"**)



./.



Allegato "D/1") si rilevano difformità, in quanto il Civ. 19A non riporta la scaletta esterna metallica che conduce dal piano terra alla copertura.

Lo scrivente si recava più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leivi effettuando diversi accessi agli atti, durante i quali, si è potuto accertare della mancanza del fascicolo contenente il Progetto di Costruzione del fabbricato in oggetto (V. Allegato "L").

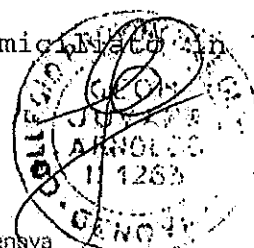
Pertanto l'unità immobiliare contraddistinta con il Civ. 19A, non può essere considerata regolare sia sotto il profilo edilizio che urbanistico.

"8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato " "
" l'attestazione prestazione energetica. "

Lo scrivente, con fascicoli a parte (V. Allegato "M" e "M/1"), allega attestati di prestazione energetica afferenti le unità immobiliari censite al "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", del Comune di Leivi con i seguenti dati:

- Foglio 6, mappale 1718, subalterno 3, categoria C/3;
- Foglio 6, mappale 1718, subalterno 5, categoria D/7;

redatte dal proprio coadiutore, Arch. Stefano JUVARA nato a Genova (GE) il 05.11.1975 e domiciliato in Via XX



Settembre civ. 6 int. 8 - 16121 Genova - C.F. JVR SFN 75S05 D969K, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 3428, e all'elenco dei Certificatori Energetici della Regione Liguria al n. 3684.

"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. "

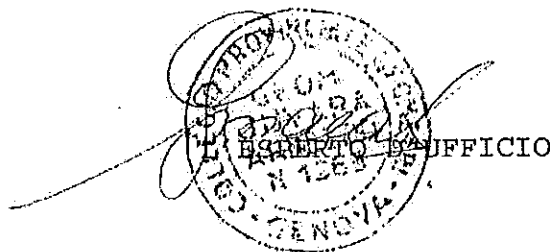
Il debitore esecutato risulta proprietario delle unità immobiliari contraddistinte con i Civv. 19A e 21, rispettivamente in regime di separazione dei beni e per l'intera quota.

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

Lo 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 necessità.

Con osservanza.

Genova lì, 05 Maggio 2017


 UFFICIO

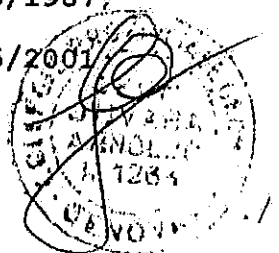
./.



(Geom. Arnaldo JUVARA)

Elenco Allegati:

- Sub. "1": Nomina C.T.U.;
- Sub. "2": Raccomandata Comunicazione sopralluogo C.T.U del 10.02.2017;
- Sub. "3": Istanza di proroga del 03.03.2017;
- Sub. "4": Rinvio udienza del 10.03.2017;
- Sub. "A": vista aerea;
- Sub. "B": estratto di mappa catastale - N.C.T. Del Comune di Leivi; Foglio: 6; Mappale: 1718;
- Sub. "C": visura - N.C.E.U. Del Comune di Leivi; Foglio: 6; Mappale: 1718; Subalterno:3
- Sub. "C/1": visura - N.C.E.U. Del Comune di Leivi; Foglio: 6; Mappale: 1718; Subalterno:5
- Sub. "D": Planimetria catastale agli atti;
- Sub. "D/1": Planimetria catastale agli atti;
- Sub. "E": Planimetria redatta dallo scrivente;
- Sub. "F": Osservatorio del Mercato Immobiliare "O.M.I.";
- Sub. "F/1": Borsino Immobiliare;
- Sub. "G": Ispezione telematica - Elenco sintetico delle formalità;
- Sub. "G/1": Nota di Trascrizione del 09/05/1987;
- Sub. "G/2": Nota di Trascrizione del 16/05/2001;



- Sub. "G/3": Nota di Trascrizione del 16/05/2001;
- Sub. "G/4": Nota di Iscrizione del 08/06/2005;
- Sub. "G/5": Nota di Trascrizione del 06/03/2009;
- Sub. "G/6": Nota di Trascrizione del 21/10/2016;
- Sub. "G/7": Nota di Trascrizione del 21/10/2016;
- Sub. "H": Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Leivi;
- Sub. "I": Concessione Edilizia in Sanatoria N.01/09;
- Sub. "L": E-mail accesso agli atti;
- Sub. "M": Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Civ. 19A;
- Sub. "M/1": Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Civ. 21;
- Allegati fotografici

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

Il sottoscritto Geom. Arnaldo JUVARA in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla Sig.ra [redacted] [redacted], attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede.

(Geom. Arnaldo JUVARA)



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

TRIBUNALE DI GENOVA	
Esecuzione Immobiliare n.	692/2016
Promossa da	Sig.ra
Debitore	Sig.
Esperto	Geom. Arnoldo JUVARA
Descrizione immobile	<p>- <u>Appartamento</u> in Via San Terenziano civv. 19A e 21</p> <p>Superficie commerciale: mq. 712,78 <i>In cattivo stato di conservazione.</i> Confini: a nord-est : con muro perimetrale su Via San Terenziano; a sud-est : con muro perimetrale su distacco con fabbricato distinto con il civ. 17; a sud-ovest : con muro perimetrale su corso d'acqua; a nord-ovest: con muro perimetrale verso distacco con civ. 23 E rampa privata in comproprietà con lo stesso;</p> <p>Al "N.C.E.U." del Comune di Leivi le unita' immobiliari oggetto di stima risultano iscritte in capo : (.....) proprietario come segue: - Civ. 19A, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni: fg. 6 - mapp. 1718 - sub. 3 - Cat. C/1 - Classe U - Consistenza 168 mq. - R.C. €. 173,53; - Civ. 21, proprietà per 1/1: fg. 6 - mapp. 1718 - sub. 5 - Cat. D/7 - R.C. €. 3.216,00;</p>
Stato di possesso	Occupati dalle attrezzature in uso del debitore esecutato
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Nessuna
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Vedere relazione
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica Valore stimato a base d'asta	<p>L'immobile non è regolare dal punto di vista urbanistico e catastale.</p> <p>€. 571.000,00= (Euro cinquecentosettantunomila/00)</p>

