

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. RENATO DELUCCHI
R.G.E. N. 958/2015

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. – creditore procedente Avv. Alberigo Panini
Avv. Stefano Bazzani

CONTRO

██████████ debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO
IN GENOVA, VIA GARELLO 7 INT.10

C.T.U.

Dott. Ing. Federico-Maria Tortorella
Via San Lorenzo, 19/3 scala sinistra
16123 Genova
T +39 010 2091096
F +39 010 2091096
M +39 320 4926010
PE federico.tortorella@gmail.com
PEC federicomaria.tortorella@ingpec.eu

Genova, 05.04.2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

FEDERICO TORTORELLA
N° 8591 A
GENOVA

DATA	REDATTO	RICHIEDENTE	REVISIONE
05.04.2017	Dott. Ing. F. Tortorella	Tribunale di Genova – Ufficio esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. R. Delucchi	A - Emissione

INDICE

INDICE	2
ELENCO DEGLI ALLEGATI	2
PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO	3
RISPOSTE AI QUESITI	4
a) Completezza della documentazione e determinazione del valore di mercato	4
b) Identificazione, descrizione, proprietà, possesso, vincoli, spese di gestione, regolarità	6
1. Identificazione del bene	6
2. Sommaria descrizione del bene	6
3. Proprietà del bene	7
4. Stato di possesso del bene	7
5. Formalità gravanti sul bene ed a carico dell'acquirente	8
6. Formalità gravanti sul bene e non opponibili all'acquirente	8
7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene	8
8. Attestato di Prestazione Energetica	8
d) Quote di proprietà, divisibilità del bene e valutazione della sola quota indivisa	8

ELENCO DEGLI ALLEGATI

All.to A	Certificazione notarile
All.to B	Raccomandate inviate
All.to C	Verbale sopralluogo 03.03.2017
All.to D	Estratto quotazioni OMI e FIAIP
All.to E	Planimetria e documentazione fotografica
All.to F	Visura planimetria ed estratto di mappa
All.to G	PUC vincoli e toponomastica
All.to H	APE 11413_2017

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

Il G.E. Dott. Renato Delucchi, ha nominato C.T.U. nel procedimento sopra citato, il sottoscritto Dott. Ing. Federico-Maria Tortorella, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova con il numero 8591A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, ponendo i seguenti 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 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 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, 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 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 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 lotti autonomi:
1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.
 2. una sommaria descrizione del bene;
 3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'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 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 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
 - 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 reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, etc.) 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 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 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 decreto del 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 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 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'attestato di 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.

RISPOSTE AI QUESITI

In seguito alla nomina del G.E. Dott. Renato Delucchi, effettuata in data 25 novembre 2016, il sottoscritto ha:

- ottemperato, in data 29 novembre 2016, al giuramento di rito ed acquisito le necessarie documentazioni di causa;
- espletato le necessarie indagini informative presso i competenti uffici pubblici (Agenzia del Territorio, Conservatoria, Ufficio Cartografico, Ufficio dell'Edilizia Privata, Ufficio del Condono Edilizio del Comune di Genova);
- compiuto, in data 28/12/2016 e 30/01/2017 un primo ed un secondo tentativo di accesso, non andati a buon fine
- compiuto, in data giovedì 03 marzo 2017 alle ore 13.00 circa, l'accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro ed alla presenza delle forze dell'ordine, al bene pignorato sito in Provincia di Genova, Comune di Genova via Garello civ. 7 int. 10 piano quinto.

In merito ai questi posti dal G.E. Dott. Renato Delucchi si ha:

a) Completezza della documentazione e determinazione del valore di mercato

Dall'analisi della documentazione di causa, la relazione notarile (All.to A – Certificazione notarile) a firma del Dott. Maria Carmela Ressa, notaio in Padova, ottempera alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto ha comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, (All.to B – Raccomandate inviate), la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima, sia per il giorno 28/12/2016, che per il giorno 30/01/2017; non essendo andati a buon fine entrambi i tentativi, è stato comunicato, sempre a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, l'accesso forzoso per il giorno 03/03/2017. In tale data, alle ore 9.30, lo scrivente si è recato presso l'unità immobiliare di via Garello civ.7 int. 10, in Genova, e, con l'ausilio di un fabbro ed alla presenza delle forze dell'ordine, è riuscito ad effettuare l'accesso nell'immobile, alle ore 13.00 circa (All.to C – Verbale sopralluogo 03.03.2017), pertanto è ora in grado di redigerne la stima.

Criteria di Stima e Stima dell'immobile

Il valore dell'immobile sarà determinato dalla media delle stime, scelte con differenti criteri e precisamente:

a) *In Funzione della Superficie*: con riferimento alla superficie lorda commerciale, scelto un prezzo unitario per m², secondo il mercato corrente e le caratteristiche dell'immobile, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

L'unità immobiliare, come meglio specificato in seguito (vedi § b.2), è situata al piano quinto dell'edificio, ha una superficie commerciale di 42 m², ed è costituita da cucina, camera e bagno. E' stata effettuata una ricerca di mercato, consultando le quotazioni sia delle agenzie immobiliari che si occupano di compravendita di appartamenti nella zona, sia dell'osservatorio FIAIP, sia della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Le quotazioni risultanti sono state: Agenzie immobiliari: 600 / 1.300,00 €/m²; FIAIP anno 2015 500,00 / 800,00 €/m² da ristrutturare; Agenzia del Territorio: 900,00 / 1.300,00 €/m² (All.to C – Estratto quotazioni OMI e FIAIP).

Considerando quanto sopra esposto, si può quindi considerare congruo un valore di 600,00 €/m².

b) *In Funzione del Reddito*: tenuto conto di un probabile contratto di affitto, si deduce un reddito netto annuo e si compara l'immobile ad un capitale fruttifero onde stabilirne il valore di mercato. E' stata effettuata una ricerca di mercato, consultando le quotazioni sia delle agenzie immobiliari che si occupano di compravendita di appartamenti nella zona, sia della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Le quotazioni risultanti sono state: Agenzie immobiliari: 5,4 / 6,8 €/ m² x mese; Agenzia del Territorio: 4,3 / 6,4 €/ m² x mese.

Considerando quanto sopra esposto, si può quindi considerare congruo un valore di 4,5 €/ m² x mese.

c) *In Funzione del Valore Intrinseco*: tale stima fornisce il valore reale assoluto dell'immobile nelle condizioni in cui esso si trova. Si analizzerà dunque un costo di costruzione al nuovo dell'immobile, detraendo una percentuale che tenga conto del degrado per vetustà, dello stato di conservazione e di altri fattori incidenti. Al valore ottenuto si sommerà una percentuale che tenga conto della quota d'area e degli oneri di urbanizzazione.

a) Stima in Funzione della Superficie

Sup. Lorda = m² 42,00 €/ m² = 600,00

m² 42,00 x € 600,00 = € 25.200,00

b) Stima in Funzione del Reddito

Sup. Lorda = m² 42 €/ m² x mese = 4,50

affitto mensile = m² 42,00 x €/ m² 4,50 = € 189,00

reddito annuo = € 189,00 x 12 = € 2.268,00

saggio di capitalizzazione = 0,057

€ 2.268,00 / 0,057 = € 39.789,00 arr. a € 39.800,00

c) Stima in Funzione del Valore Intrinseco

Costo di costruzione al nuovo = €/m² 1.500,00

m² 42,00 x €/m² 1.500,00 = € 63.000,00

Coefficiente di degrado per vetustà (D):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

A (età residua del bene calcolata in percentuale rispetto alla vita utile)

Anno di costruzione: 1930 Vita utile: 100 anni

$A = (100 - (2017 - 1930)) / 100 \times 100 = 13$

$D = (13 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 4,92\%$

€ 63.000,00 x 0,49 = € 30.870,00

Incidenza Quota d'Area e Oneri di Urbanizzazione pari a 45%

€ 30.870,00 x 0,45 = € 13.891,50

€ 30.870,00 + € 13.891,50 = € 44.761,50 arr. a € 44.800,00

Media delle tre Stime

€ 25.200,00 + € 39.800,00 + € 44.800,00 = € 109.800,00

€ 109.800,00 / 3 = € 36.600,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come sopra descritto, il valore di mercato a m² dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad euro 871,43 arr.to a euro 871,00 a m².

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad euro 36.582,00 arr. 36.600,00.

Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima:

1. Oneri di regolarizzazione urbanistica:
non si rilevano difformità o irregolarità urbanistiche, si ritiene di non applicare riduzioni (vedi § b.7).
2. Stato d'uso e di manutenzione:
l'immobile necessita di manutenzione, ma non è in stato di forte degrado, si ritiene di non applicare riduzioni (vedi § b.2).
3. Stato di possesso:
alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente risultava libero, disabitato; si ritiene quindi di non applicare riduzioni (vedi § b.4).
4. Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili:
non si rilevano vincoli storico/artistici, paesaggistici o idrogeologici, si ritiene di non applicare riduzioni (vedi § b.5).
5. Spese condominiali insolute:
sussistono spese condominiali insolute per euro 3.237,67 a tutto il 31/12/2016, oltre euro 875,18 per la previsione 2017.
si ritiene di applicare una riduzione di euro 4.200,00 (vedi § b.5).

Valore di mercato euro 36.600,00

Detrazione di cui ai punti precedenti:

1. Nessuna detrazione	
2. Nessuna detrazione	
3. Nessuna detrazione	
4. Nessuna detrazione	
5. <u>Detrazione</u>	euro 4.200,00
Totale sommatoria detrazioni	euro 4.200,00

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione, con la riduzione di euro 4.200,00, in euro 32.400,00. In ragione delle correzioni operate il valore a m² risulta pari ad euro 771,43 arr.to a euro 771,00 a m².

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €/m² 771,00 x m² 42 = € 32.382,00 arr.to a € 32.000,00 (Euro Trentaduemila/00).

b) Identificazione, descrizione, proprietà, possesso, vincoli, spese di gestione, regolarità

1. Identificazione del bene

L'immobile, ad uso abitativo, è sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, via Garelo 7, interno 10, piano quinto. Confina: a nord, muri esterni; a ovest, muri interni su appartamento interno 9 e vano scala; a sud, muri esterni su via Gaz; a est, muri esterni su via Garelo. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati, sezione RIV, foglio 35, particella 379, sub. 12, zona cens. 4, cat. A/4, classe 5, vani 3,5, rendita 262,10 (All.to E - Planimetria e documentazione fotografica).

2. Sommaria descrizione del bene

L'immobile è situato in Genova, zona Campasso-Certosa, nelle vicinanze della stazione della metropolitana di Brin. L'edificio di cui fa parte l'immobile in stima, non di particolare pregio, si presenta in discrete condizioni, sia per le finiture sia per il grado di manutenzione e conservazione; è costituito da 7 piani fuori terra e comprende n. 12 alloggi.

- Le facciate, semplicemente intonacate, sono in buone condizioni sia sul prospetto est, che sul prospetto sud.
- Il portone d'ingresso dell'edificio è costituito da un serramento in alluminio e vetro, contornato da una cornice in travertino.
- Le scale condominiali presentano alzate in muratura e pedate in marmo con balaustra e corrimano in ferro.
- Le parti comuni hanno pavimenti in mattonelle di graniglia ed i muri sono intonacati e tinteggiati, senza zoccolatura.
- I portoncini d'ingresso agli alloggi sono in legno, con stipiti ed architravi in marmo.
- Non è presente l'ascensore.
- Gli impianti elettrici vanno adeguati.

L'immobile oggetto della presente perizia è situato al quinto piano, sesto piano fuori terra, ed è composto da 3 vani: entrata-cucina (circa 5,00x2,80), camera (circa 3,00x4,50) e bagno (circa 2,85x1,70) per un totale di circa 33,00 m² netti. Altezza circa 2,65 m.

Al fine della valutazione si terrà conto della superficie commerciale dell'unità abitativa utilizzando le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio; il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

In particolare, la superficie commerciale è pari alla somma

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; Determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime sono considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); determinata misurando la superficie fino al contorno esterno.
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per il calcolo della superficie omogeneizzata, relativamente a balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a m² 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente m² 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a m² 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente m² 25.

La sotto riportata tabella 1, riferisce lo sviluppo delle superfici dei singoli locali e pertinenze ed il calcolo della superficie commerciale di cui è composto l'immobile, così come descritti ai punti precedenti.

Calcolo consistenza superficie commerciale Via Garelo 7 int. 10					
VANO	Sup. netta (mq)	Tot. Sup. netta (mq)	Tot. Sup. lorda (mq)	Misura di computo	Sup. commerciale (mq)
Entrata-Cucina	14,34	32,66	41,54	100%	42
Camera	13,69				
Bagno	4,63				

Si determina pertanto una superficie commerciale complessiva pari a m^2 42, che costituirà base per la presente stima.

L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, ha una discreta esposizione e la luminosità è buona:

- Le porte interne sono in legno tamburato color legno;
- I pavimenti sono disomogenei: in entrata-cucina sono presenti mattonelle in marmo, in camera è presente un rivestimento in laminato finitura tipo legno ed il bagno presenta piastrelle in ceramica.
- I muri ed i soffitti sono intonacati e pitturati in varie tinte, fatta eccezione per il bagno che presenta piastrelle in ceramica.
- I serramenti sono in alluminio con taglio termico, con vetrocamera ed oscurabili con persiane alla genovese in alluminio.
- I davanzali sono in marmo.
- Sono presenti i seguenti impianti (di cui però non è stato possibile reperire la certificazione).
 - Impianto elettrico.
 - Impianto telefonico.
 - Impianto di riscaldamento autonomo.
 - Impianto citofonico.
 - Impianto tv.

Nel complesso le finiture risultano economiche e necessitano di manutenzione (All.to E - Planimetria e documentazione fotografica).

3. Proprietà del bene

Al C.E.U. l'unità immobiliare risulta intestata all'esecutata in misura di 1/1, a seguito atto notarile del 20 gennaio 2005, in atti dal 24/01/2005, n.ro repertorio 63585, rogante Clavarino Emanuele, notaio in Genova, atto di compravendita n.1601.1/2005 (All.to F - Visura planimetria ed estratto di mappa).

Dall'esame della relazione notarile a firma della Dott.ssa Maria Carmela Ressa, notaio in Padova, presente in atti, risulta che:

- Alla sig.ra [redacted] l'immobile era pervenuto con atto di compravendita dal Notaio Clavarino Emanuele del 20/01/2005 rep. 63585/17859, trascritto il 21/01/2005 ai nn.2552/1601, da potere di [redacted]

- Ai sig. [redacted] l'immobile era pervenuto con atto di compravendita dal Notaio Segalerba Giorgio del 15/09/2000, rep. 25295, trascritto il 20/09/2000 ai nn.26603/16831, da potere di [redacted]
- Al sig. [redacted] l'immobile era pervenuto con atto di compravendita dal Notaio Jommi Marco del 13/01/1994, rep. 52013, trascritto il 24/01/1994 ai nn.1743/1379, da potere [redacted]

4. Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo presso l'immobile sito in Genova, via Garelo 7, interno 10, l'esecutata non era presente. L'ausilio di un fabbro, in presenza delle Forze dell'Ordine, ha permesso l'accesso all'appartamento ed ha consentito lo svolgimento della visita peritale. L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava arredato, con alcuni effetti personali, ma abbandonato e disabitato. Nel registro della popolazione residente, l'esecutata non risulta ivi residente, ma residente assieme al figlio in via Fereggiano 67 interno 6, dove è iscritta la seguente famiglia anagrafica:

ATTO N. P. S. V. U.

RESIDENTE

Per quanto sopra si considera libero.

5. Formalità gravanti sul bene ed a carico dell'acquirente

L'edificio sorge in ambito AR-UR del P.U.C. (ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale del Piano Urbanistico Comunale) in area/ambito Polcevera del Piano di Bacino della Provincia di Genova ed in ambito TU del P.T.C.P. (assetto insediativo); non è sottoposto a vincoli di tipo idrogeologico, paesaggistico e architettonico (All.to G – PUC vincoli e toponomastica).

In virtù delle informazioni assunte dall'amministratore del caseggiato, Gianni Martucci, i millesimi di proprietà sono 77 e le spese condominiali di ordinaria amministrazione ammontano a euro 948,73 per il 2016, ed euro 875,18 in previsione per il 2017. Per la straordinaria amministrazione, non ci sono spese già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto. Alla data della presente, sussiste una situazione debitoria di euro 3.237,67 per le annualità pregresse, a tutto il 31/12/2016, oltre euro 875,18 per la previsione 2017.

6. Formalità gravanti sul bene e non opponibili all'acquirente

Dall'esame della relazione notarile a firma della Dott.ssa Maria Carmela Ressa, notaio in Padova, presente in atti (All.to A – Certificazione notarile), risulta:

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE N.2553/495 del 21/01/2005
ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo
atto Notaio Clavarino Emanuele del 20/01/2005 rep. 63586/17860
A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, cod.fisc.: 00651990582
Contro
Mutuo q.cap. di euro 68.000,00, durata 25 anni, ipoteca di euro 136.000,00
gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.
- TRASCRIZIONE N.33287/24531 del 24/12/2015
verbale di pignoramento
atto Tribunale di Genova del 12/12/2015 rep. 11996
Contro: [redacted], quota 1/1, proprietà
A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, cod.fisc.: 00651990582, quota 1/1, proprietà
gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva

7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

Svolte le debite ricerche presso:

- Ufficio Visure Settore Edilizia Privata del Comune di Genova
- Ufficio del Territorio – Catasto dei Fabbricati
- Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova

E' stata accertata la regolarità edilizia e urbanistica del bene, conforme per destinazione e per consistenza alla planimetria catastale; l'immobile è stato oggetto di realizzazione di opere interne regolarmente denunciate tramite Articolo 26 16/1988 (data Prot. 05.01.1988), relativamente alla concessione del decreto di abitabilità, il fabbricato risulta essere esente, essendo stato edificato anteriormente all'entrata in vigore del Regio Decreto 27/07/1934 n.1265.

8. Attestato di Prestazione Energetica

In data 05/04/2017 è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica n. 11413, a firma Dott. Ing. Carlotta Ferrari. L'immobile è risultato essere in classe G (All.to H – APE 11413_2017).

d) Quote di proprietà, divisibilità del bene e valutazione della sola quota indivisa

L'esecuzione immobiliare in capo alla [redacted] ricade sull'intera proprietà di via Garello 7, interno 10, quindi la quota oggetto di esecuzione coincide con il valore dell'intero immobile, euro 32.000,00 (Trentaduemila/00).

Restando a completa disposizione per quant'altro possa occorrere, il sottoscritto rassegna la presente relazione con ossequio.

Genova, 05.04.2017


Il Consulente Tecnico d'Ufficio
FEDERICO TORTORELLA
N° 8591 A
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA