

Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione	Dott. Daniele Bianchi	
Esecuz. Immobiliare N.	0674 / 2016	
Promossa da	[REDACTED] - creditore procedente	
Prossima Udienza	21 / 03 / 2018	
Debitore	- [REDACTED] quota 1/1 PROPRIETA'	
Esperto	Geom. Salvatore Nassano Corso Belvedere 45-17 - 16149 - Genova Tel. 010 / 6422876 - 335 / 835.02.09 geom.nassano@studionassano.it	
Descrizione Immobili	Nel Comune di Genova, Delegazione Prà (Municipio VII - Ponente) nel fabbricato sito in Via Prà Civ. N. 27-27A, abitazione posta al piano primo del Civ. 27A, contraddistinta con l'interno N. 4, e composta da: ingresso, cucina, n. 3 vani utili, dispensa e locale per servizi igienici; superficie utile mq 65, superficie lorda mq 80; altezza interna m 3,10 circa; superficie commerciale mq 80,00 c.a.	
Stato di possesso	Immobile occupato dal Sig. [REDACTED] (cfr. Cap. 3) con contratto locazione 04.10.2016 ad uso abitativo (4+4), registrato il 03.11.2016, in data successiva a quella del pignoramento; il contratto di locazione non è opponibile a creditori e all'assegnatario.	
Formalità a carico dell'acquirente	- Nota Trascrizione Domanda Giudiziale R.P. N. 16738 23.09.2014, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa, relativa alla richiesta di revoca dell'atto di compravendita 07.01.2013.	
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	- <u>Ipoteca volontaria R.P. N. 7774 / 27.06.2006</u> , a favore di Sanpaolo Imi SpA iscritta sulla piena proprietà dell'immobile; - <u>Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione R. P. N. 279 / 20.01.2017</u> a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., iscritta sulla piena proprietà immobiliare; - <u>Nota Trascrizione Pignoramento R. P. N. 20680 / 05.10.2016</u> a favore del condominio procedente, gravante sulla piena proprietà dell'immobile.	
Oneri e pesi di natura condominiale	A carico dell'immobile in oggetto, sussiste debito nei confronti della amministrazione condominiale, alla data del 16.03.2018, dell'importo di € <u>4.608,05</u> , a saldo delle le gestioni ordinarie e straordinarie pregresse, cfr Cap. 5 relazione.	
Osservazioni sulla regolarità edilizia e catastale	Immobile regolare dal punto di vista edilizio.	
Valore di Mercato	Abitazione Genova, Via Prà 27A/4, QUOTA 1/1:	€ 76.000,00
Prezzo Base Offerte	PROPRIETA' 1/1 <u>Lotto UNICO</u> (- 20%)	€ 60.800,00
termine deposito C.T.U.	22 / 01 / 2018.	
Data Deposito C.T.U.	20 / 03 / 2018.	
Notifica alle parti	20 / 03 / 2018.	



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell' Esecuzione Dott. D. Bianchi

(R.E. 0674 / 2016 *** pross. Ud. 21.03.2018)

Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura per Giudizio di esecuzione immobiliare ai sensi dell'art.569 c.p.c., promosso da:

- [REDACTED]

procedente

Avv.to L. Guastamacchia

contro

- [REDACTED]

Società esecutata

P.T.C. - PROCESSO CIVILE TELEMATICO - Relazione d'Ufficio firmata digitalmente

PREMESSA

Lo scrivente Geom. Salvatore NASSANO, libero professionista con studio in Genova Corso Belvedere 45-17, tel. 010/ 64.22.876, iscritto nell'elenco dei consulenti tecnici di codesto onorevole Tribunale, è stato nominato in data 30.11.2016 dall'Ill.mo G. E. Dott. D. BIANCHI, Consulente Tecnico d'Ufficio nel giudizio indicato in epigrafe per la valutazione dell'immobile pignorato di proprietà [REDACTED], sito in Genova (Ge), Via Prà Civ. n° 27A Int. 4.

Fuori udienza il giorno 15.12.2016, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito dinnanzi l'Ill.mo G.E. e, ritirando la documentazione ipocatastale, è stato invitato a rispondere al seguente **QUESITO**:

a) *Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei.*

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, 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 tengo 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 anche tramite collaboratori presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilano 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 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 condominiali gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 condominiale non pagate negli ultimi due anni 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 e in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificati 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 e le 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'articolo 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 alla 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 edilizio che l'aggiudicatario possa eventualmente 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;



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.

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 di 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 sia giunta per tempo;
- riferire immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte 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 di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

capitolo 1: FORMAZIONE DEI LOTTI e IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO della VENDITA

LOTTO UNICO:

Unità residenziale, sita in Genova Prà, Via Prà Civ. 27A, Int. 4.



1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà dell'unità Immobiliare residenziale sita nel Comune di Genova, Provincia di Genova, Delegazione Prà (Municipio VII - Ponente), posta al piano primo del fabbricato distinto con il **Civico N. 27-27A di Via Prà**, e precisamente:

ABITAZIONE avente accesso dal **Civ. 27A**, contraddistinta con l'interno N. **4**, composta da:

- ingresso, cucina, n. 3 vani utili, dispensa e locale per servizi igienici.

- pertinenze esclusive: nessuna;
- pertinenze comuni: parti comuni condominiali;
- accesso da: Atrio e vano scala comune Civ. 27A;
- servitù attive / passive: ///////////////.

1.1- DATI TECNICI

- superficie utile: mq 80,00 circa;
- superficie lorda: mq 65,00 circa;
- superficie accessori: ///////////////
- altezza interna: m 3,10.

1.2- Calcolo SUPERFICIE COMMERCIALE

Abitazione	= Mq	80,00 x 1,000	= Mq	80,00
Accessori	= Mq	0,00 x 0,000	= Mq	0,00
SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA			= MQ	80,00 >>> MQ 80,00

1.3- IDENTIFICATIVI CATASTALI (Cfr. All. 3):

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati di Genova in capo all' [REDACTED], proprietaria per l'intera proprietà, come segue:

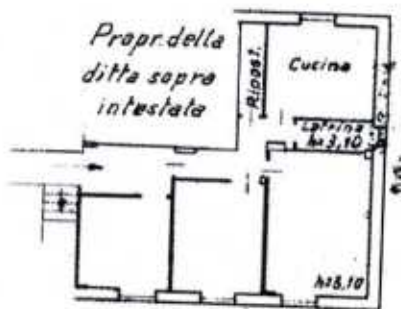
Sez.	Fg.	Map	Sub	ZC	Cat	Cl	Consist.	S. cat.	Rendita	Ubicazione
PRA	14	203	25	2	A/3	4	5,5 Vani	Mq 75	€ 553,90	Via Prà 27 / 1, p. 1

Denunce di Variazioni e/o accatastamenti:

Per l'unità immobiliare in esame, NON risultano agli atti presentate denunce di variazione.

1.4- REGOLARITA' CATASTALE

Con l'entrata in vigore del D.L. 78/2010 e succ. mod.i gli atti notarili devono contenere – pena nullità – la dichiarazione di conformità catastale oggettiva e soggettiva, i cui contenuti sono stati illustrati nella Circolare n. 2 / 2010 dell'Agenzia del Territorio. Si forniscono quindi tali elementi.

REGOLARITA' OGGETTIVA (planimetria catastale)

Dal raffronto eseguito con lo stato dei luoghi, si dichiara che la planimetria catastale di impianto agli atti del Catasto Fabbricati, datata 05.12.1939, risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, fatta eccezione l'orientamento del Nord leggermente impreciso.

<<< STRALCIO PLAN. CATASTALE (fuori scala)

REGOLARITA' SOGGETTIVA (ditta catastale)

La Ditta catastale in atti corrisponde alla società intestataria dell'immobile, eseguita.

1.5- CONFINI

L'UNITA' IMMOBILIARE, da nord in senso orario, confina con: muri perimetrali su due lati verso distacco interno (area Civ. 83R), vano scala, appartamento interno 3 e muri perimetrali verso distacco Civ. 28 (area Civ. 83R).

1.6- DESCRIZIONE SOMMARIA della zona e delle infrastrutture

La zona entro la quale trova ubicazione il bene immobile in esame, è periferica, nella delegazione di Prà, di fronte alla omonima Stazione Ferroviaria e a breve distanza dal casello autostradale di Genova Prà (già Voltri). La zona presenta caratteristiche residenziali di tipo economico/popolare, ed è ottimamente servita da infrastrutture e servizi, anche a seguito della recente trasformazione urbanistica che ne ha migliorato la qualità: nell'area di fronte al fabbricato è stato realizzato ampio parcheggio libero di interscambio.

1.7- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Fabbricato a forma regolare, la cui costruzione risale all'anno 1935, con struttura portante in c.a.; il fabbricato è disposto su 6 piani fuori terra. Lo stesso presenta caratteristiche edilizie residenziali di tipo popolare, con le finiture in appresso indicate:

FINITURE EDIFICIO: i prospetti sono intonacati alla genovese e tinteggiati; la copertura è piano e praticabile.

Portone di accesso in profili di alluminio anodizzato a due ante di colore antracite e vetro; Atrio e pianerottoli con pavimento in getto di graniglia; alzate e pedate delle scale in marmo, ringhiera in ferro con corrimano in legno; pareti con lambrino sino ad altezza di m 1,50 circa.

FINITURE ABITAZIONE: porta di accesso in legno tamburato a due ante; porte interne in legno smaltato a colore bianco; pavimenti dell'abitazione in piastrelle di getto di graniglia, con decori solo nelle camere; pavimento locale servizio igienico in piastrelle di ceramica; rivestimento parziale delle pareti dei locali cucina e servizio igienico in piastrelle di ceramica; soffitti e restanti porzioni delle pareti intonacate al civile e tinteggiate; finestre in alluminio anodizzato e vetro semplice, dotati di persiane ad ante in legno; il servizio igienico è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, vaso, bidet e box doccia; la rubinetteria è di tipo corrente.



- IMPIANTI TECNOLOGICI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Sono presenti i seguenti impianti: citofono condominiale con aprì porta elettrico; impianto riscaldamento condominiale, con piastre radianti in parte in ferro ed in parte in alluminio; vecchio scaldabagno per produzione acqua calda a gas metano autonomo installato nel locale servizio igienico; impianti elettrico (realizzato parzialmente con canaline esterne in PVC), idrico-sanitario, gas, allaccio defluenze delle acque nere; NON è stata fornita soltanto alcuna certificazione degli impianti, che non rispettano la normativa vigente.

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Cifr. All. 6)

Fornita in copia dalla Società esecutata, lo scrivente ha richiesto il 20.01.2017 Attestazione dell'indice di Prestazione Energetica codice identificativo N. 45172, trasmessa nel sistema informatico della Regione Liguria il 17.12.2012 come da ricevuta PG/2012/0178653, che si allega alla

presente relazione e dalla quale risultano la classe energetica G e l'indice di prestazione energetica globale pari a 210,23 kwh/m² anno.

- ESPOSIZIONE, ORIENTAMENTO, LUMINOSITÀ E PANORAMICITÀ

L'Abitazione, ubicata al piano primo, rivolta a Nord e Ovest verso distacchi interni, NON gode di sufficienti caratteristiche di esposizione, orientamento luminosità e panoramicità.

1.8- STATO di MANUTENZIONE e CONSERVAZIONE, VETUSTA'

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione del fabbricato, può definirsi NORMALE. Nulla da segnalare dal punto di vista statico.

L'unità immobiliare in esame possiede un elevato indice di vetustà ed è in SCADENTI condizioni di manutenzione e conservazione; la stessa necessita di interventi manutentivi per il rifacimento degli impianti tecnologici che non sono a norma, la sostituzione dei serramenti interni ed esterni e dei rivestimenti, nonché l'esecuzione delle opere di finitura.

2- REGOLARITA' EDILIZIA

L'accertamento della regolarità edilizia è stato condotto dallo scrivente sulla base di ricerche effettuate c/o l'ufficio ARCHIVIO PROGETTI del Servizio Edilizia Privata, L'UFFICIO CONDONO EDILIZIO e L'UFFICIO DECRETI DI ABITABILITÀ' del Comune di Genova, oltre al confronto dello stato dei luoghi, sia con i progetti edilizi depositati, sia con la planimetria catastale.

- EPOCA DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO E PROGETTO EDILIZIO ORIGINARIO

Agli atti dell'archivio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova NON è reperibile il progetto relativo alla costruzione del fabbricato.

Tuttavia dalla Tipologia costruttiva, e dalla data affissa nel pavimento dell'atrio si può affermare che l'edificio risale all'anno 1935, quindi ad epoca antecedente il 17.08.1942, data di emanazione della prima legge urbanistica italiana, Legge N. 1150 / '42.

- DECRETO ABITABILITA' / AGIBILITA'

Per l'edificio non è stato rilasciato alcun Decreto di Abitabilità.

- PROGETTI EDILIZI, CONDONI EDILIZI, SANATORIE, COMUNICAZIONI OPERE INTERNE

Per l'unità immobiliare in esame, NON risultano agli atti pratiche edilizie.

- VERIFICA STATO DI FATTO

La verifica della regolarità edilizia, viene effettuata dal sottoscritto CTU, in assenza di elaborati di progetto e/o di pratiche edilizi successive, mediante raffronto dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale datata 05.12.1939.

Da detto raffronto, si rileva la conformità dello stato dei luoghi con la planimetria catastale.



- CONCLUSIONI - CONSIDERAZIONI ART. 46 COMMA 5 DEL DPR 06.06.2001, N. 380

L'immobile è regolare dal punto di vista edilizio.

L'IMMOBILE RISULTA CORRETTAMENTE IDENTIFICATO SIA DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE, SIA MEDIANTE L'INDICAZIONE DEI SUOI CONFINI.

3- STATO DI POSSESSO / Occupazione - RESIDENZA DEGLI ESECUTATI

3.1- STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

3.2- SEDE DELLA SOCIETA' ESECUTATA

Il sottoscritto ha inviato richiesta di sopralluogo il 23.10.2017, mediante raccomandata A/R e posta certificata: richiesta ritornata al mittente per compiuta giacenza.

Successivamente lo scrivente ha depositato in data 20.11.2017 istanza di accesso forzoso, a seguito della quale il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento emesso il 22.11.2017, autorizzava l'accesso forzoso e contestualmente nominava Custode Giudiziario la So.Ve.Mo srl.

Grazie all'intervento del Custode Giudiziario, la situazione si è sbloccata e il titolare della Società esecutata ha consentito l'accesso all'immobile, senza la necessità di intervento della forza pubblica.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19.12.2017 alle ore 17.00, oltre al CTU ed il Custode Giudiziario Sovemo (cfr verbale allegato 4.d), erano presenti il titolare della Società [REDACTED]

[REDACTED] Comune

[REDACTED] e il [REDACTED] E

[REDACTED] dal

[REDACTED] 2).

Da accertamenti condotti c/o l'Ufficiale di anagrafe del Comune di Genova, il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] risiede nell'immobile oggetto di espropriazione, come si evince dallo Stato di Famiglia allegato 5.a rilasciato il 04.01.2017.

L'immobile al momento dell'ispezione era abitato, arredato e con utenze allacciate.

Dalla Visura Camerale (cfr all. sub. 10) acquisita il 31.01.2017, l'immobile in oggetto risulta essere anche la sede della [REDACTED]

3.3- CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE / DICHIARAZIONE TERZO OCCUPANTE (Cfr All. 5.b e 5.c)

Agli atti dell'Agenzia delle Entrate vi è il Contratto di Locazione ad uso abitativo registrato in data 03.11.2016 al N. 7304, serie 3T, con data della stipula dichiarata il 04.10.2016, della durata 4+4, sino al 03.11.2020, ad un canone annuo di € 2.400 (€ 200/mese).

Detto contratto è stato registrato il 03.11.2016, ovvero in data successiva a quella del pignoramento che è stato trascritto il 05.10.2016, senza alcuna autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Fermo restando l'efficacia del contratto ai fini dei rapporti economici tra conduttore e locatore,



avendo le parti violato l'art. 560 C.p.C., lo stesso non è opponibile a creditori e all'assegnatario cui alla procedura de quo.

La società esecutata, per effetto dell'art. 2912 C.C. perde il diritto di gestire e amministrare il bene pignorato, compreso il diritto di far propri i canoni di locazione che, previo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere versati al Custode Giudiziario.

Da parte sua, il conduttore, con dichiarazione sottoscritta in occasione del sopralluogo, ha chiesto al Giudice di poter restare nella detenzione dell'immobile.

Relativamente al contratto di locazione, lo scrivente segnala al G.E. le seguenti anomalie riscontrate:

- Le date di inizio (04.10.2016) e fine della locazione (03.11.2020) fanno sì che la durata del contratto, alla prima scadenza, sia superiore ai 4 anni, precisamente 4 anni e 1 mese;
- il Canone di locazione indicato nel contratto registrato, appare essere inferiore a quello di mercato, corrispondente alla redditività legata al valore del bene.

Con quanto sopra lo scrivente, trattandosi di problematica prettamente giuridica, si rimette alle determinazioni che l'Ill.mo G.E. vorrà assumere.

4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE - ONERI

4.1- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

4.1.1- Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: (cfr All. sub. 11.c)

- **Nota Trascrizione R. Part. N. 16738 / 23.09.2014**, di cui alla nota di trascrizione relativa alla DOMANDA GIUDIZIALE circa la REVOCA di ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Rep. 38575 / 08.09.2014 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova a favore del BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona, C.F. 03700430238, contro la **POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA DAL ZUFFO MICHAEL** con sede in Genova, **193405201** il Sig. Dal Zuffo Paolo nato a Genova il 13/12/1966 C.F. **0371289201**, concernente la QUOTA di 1/1 della PROPRIETA' del bene in esame.

4.1.2- Convenzioni Matrimoniali: nessuna.

4.1.3- Atti di asservimento urbanistico, convenzioni, ecc: nessuno.

4.1.4- Altre limitazioni d'uso, servitù, ecc: nessuna.

4.2- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Per la dettagliata esposizione delle formalità, si rinvia al Certificato Ipotecario N. GE214917 / 15.11.2016 rilasciato dalla Conservatoria RR. II. Di Genova (Ge) per il periodo 01.10.1996 / 14.11.2016, alla nota di trascrizione del pignoramento, ed al successivo aggiornamento delle formalità effettuato dal sottoscritto C.T.U. mediante ispezione la Conservatoria RR. II. Di Genova effettuata in data 15.03.2018.



Saranno cancellate dalla procedura le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.2.1- Formalità di Iscrizione:

- Ipoteca volontaria R. P. N. 7774 / 27.06.2006, di cui alla nota di ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 19.06.2006 Not. Giovanni SACCO di Genova (Ge) Rep. 57271/8187 per il capitale di € 100.000 (importo complessivo di € 200.000), contro il [REDACTED] a favore della Banca SANPAOLO IMI S.P.A. con sede in Torino C.F. 06210280019, concernente la piena proprietà dell'immobile in esame.
- Ipoteca R. P. N. 279 / 20.01.2017, di cui alla nota di ISCRIZIONE DI IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE nascente da RUOLO ESATTORIALE in data 19.01.2017 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma (RM), Rep. 3952/4817, per il capitale di € 36.760,43 (importo complessivo di € 73.520,86), contro la [REDACTED] a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. con sede in Roma C.F. 13756881002, concernente la piena proprietà dell'immobile in esame.

4.2.2- Note di Trascrizione:

- Nota Trascrizione Pignoramento R. Part. N. 20680 / 05.10.2016, di cui alla nota di trascrizione relativa all'Atto giudiziario circa il VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Rep. 7935 / 11.08.2016 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED], concernente la QUOTA di 1/1 della PROPRIETA' del bene in esame, sino alla concorrenza della somma di € 4.020,30 di capitale, oltre spese di registro del decreto ingiuntivo, spese di notifica dell'atto stesso, oltre interessi maturati e maturandi e spese successive occorrente. (cfr. Nota trascrizione ed Atto pignoramento).

4.3- ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE:

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Non Necessaria.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Non Necessaria.

5- ONERI e PESI di NATURA CONDOMINIALE (Cfr. All. sub. 09)

Il fabbricato di Genova Civ. 27-27A di Via Prà, ove è posta l'unità in esame, è amministrato dallo studio di amministrazioni immobiliari "PIRA STEFANO" con sede in Genova, 16157, Via Cravasco 77/12, Tel. 010/ 691909 e 339/ 8940755. Mail pirastefano24@libero.it



A seguito della richiesta avanzata dal sottoscritto CTU il 24.10.2017, l'amministratore dello stabile ha gentilmente trasmesso la documentazione contabile allegata, dalla quale si rilevano gli elementi in appresso indicato, riferiti all'immobile in esame, aggiornati alla data del 16.03.2018.

5.1- MILLESIMI PROPRIETÀ APPARTAMENTO CIV. 112, INT. 6: 16,483 / 1.000,00
Dall'ultimo rendiconto annuale si rileva che i costi di gestione ordinaria ammontano a circa 800-900 Euro / anno.

5.2- SITUAZIONE SPESE ORDINARIE A CARICO DELL'IMMOBILE PIGNORATO:
a carico della proprietà dell'unità immobiliare pignorata sussiste un debito, per le gestioni pregresse, di € 4.253,37.
(Salvo conguagli)

5.3- SITUAZIONE SPESE STRAORDINARIE A CARICO DELL'IMMOBILE PIGNORATO:
esercizio straordinario 2016 € 354,68.
DEBITO COMPLESSIVO al 16.03.2018 € 4.608,05

6- TITOLI DELLA PROPRIETÀ
REGIME VENDITA GIUDIZIARIA: IMPOSTA DI REGISTRO / I.V.A.

Lo scrivente indica i titoli della proprietà del bene oggetto di espropriazione.

L'immobile oggetto della presente procedura sito in Genova (GE) Via Prà Civ. 27A Int. 4, è pervenuto di proprietà della [REDACTED] dei seguenti titoli:

- atto di compravendita 07.01.2013 a rogito Notaio Giovanni SACCO (Genova) Rep. N. 65457, Racc. N. 13859, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 10.01.2013 R. Part. N. 679, a favore della [REDACTED] il Sig. [REDACTED] (oggetto di Domanda Giudiziale)

- modifica patti sociali atto Notaio Giovanni SACCO (Genova) Rep. N. 67033, registrato a Genova il 15.12.2014 al N. 12724, a favore della [REDACTED]
Atti ai quali si fa pieno riferimento per le provenienze anteriori.

L'immobile oggetto della procedura è stato acquistato da persona giuridica, e pertanto la VENDITA GIUDIZIARIA dovrà essere SOGGETTA ad IMPOSTA I.V.A.

7- NORMATIVA URBANISTICA
PRESENZA DI VINCOLI ULTRAVENTENNALI



Con Determinazione Dirigenziale della Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti N. 2015 / 118.0.0/18, conclusiva della Conferenza dei Servizi sul PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, pubblicata sul sito informatico del Comune di Genova e depositata c/o l'Albo Pretorio e l'Archivio Cartografico del Settore Urbanistica in data 03.12.2015, è entrato in vigore il NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE.

Il NUOVO PUC del Comune di Genova, classifica la zona entro la quale è ubicata l'unità immobiliare in esame alla tavola di assetto urbanistico N. 24 del Municipio VII Ponente, quale AMBITO DEL TERRITORIO URBANO, Zona AC-IU AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO.

Sull'area ove è ubicato il fabbricato GRAVA IL VINCOLO DI TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI, ai sensi dell'art. 136 della parte III[^] del D. Lgs. N. 42 / 22.01.2004 e ss.mm.i (ex Legge 1497 / 1939).

Il fabbricato in oggetto NON È VINCOLATO A TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO ARCHITETTONICO E MONUMENTALE ai sensi alla parte II[^] del D. Lgs. N. 42 / 22.01.2004 e ss.mm.i, (ex Legge 01.06.1939, n° 1089).

L'area ove sorge il fabbricato è inserita nel PIANO DI BACINO del TORRENTE POLCEVERA.

8- CORRETTEZZA DELLA PROCEDURA

Sulla base delle informazioni raccolte durante le operazioni peritali, dall'analisi della documentazione acquisita e quella agli atti della procedura, il sottoscritto C.T.U. indica le eventuali anomalie e le notizie particolari in appresso indicate:

IN RELAZIONE ALLA PROVENIENZA DELL'IMMOBILE:

Si precisa che sull'atto di provenienza dell'immobile Not G. Sacco (Genova) del 07.01.2013, trascritto a Genova il 10.01.2013 al R.P. N. 679, R.G. N. 852 è pendente la domanda giudiziale relativa all'istanza di revoca dell'atto medesimo (cfr cap 4.1).

IN RELAZIONE AI DATI DEL PIGNORAMENTO:

Nessuna osservazione.

IN RELAZIONE ALLA REGOLARITA' EDILIZIA e CATASTALE:

Immobile regolare dal punto di vista edilizio.

9- VALUTAZIONE di MERCATO DETERMINAZIONE PREZZO BASE delle OFFERTE

CRITERIO ESTIMATIVO:

La valutazione dell'immobile è stata condotta con metodo sintetico comparativo, trattandosi di unità



immobiliare di cui è agevole accertare il mercato, tenendo conto quale parametro tecnico di raffronto il metro quadrato di **SUPERFICIE COMMERCIALE** (cfr cap. 1.2).

Tenendo conto delle indicazioni di mercato correnti di immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il medesimo stato di conservazione e di manutenzione, nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto ha ricavato i **PARAMETRI DI VALORE UNITARI**.

La formula adottata è la seguente: $VALORE = \{ \text{superficie commerciale} \times \text{parametro di valore unitario} \}$

Lo scrivente quindi determina il **PREZZO BASE delle OFFERTE**, applicando al valore anzi determinata una ulteriore riduzione del **20%** in considerazione dei seguenti fattori:

- La vendita Giudiziarla non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure, norme e circolari, tempi, alle modalità di offerta e di pagamento;
- è auspicabile che alle offerte partecipino più soggetti interessati al bene, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto sia appetibile e susciti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile interessamento;
- le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal bene in occasione della vendita impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò limita in qualche misura la commerciabilità del bene;
- trattandosi di aggiudicazione al miglior offerente, la gara stesso realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo base delle offerte, tanto più numerose saranno le offerte aumentando le possibilità (per quanto anzidetto) che si raggiungano valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare.

9.1- VALORE DI MERCATO ABITAZIONE IN GENOVA, VIA PRA' CIV. 27A / 4:

PARAMETRO DI VALORE

Lo scrivente fissa in • **950,00 / mq** il parametro di valore unitario per l'unità immobiliare, da applicarsi alla superficie commerciale anzi determinata al cap. 1.2., che tiene conto sia delle condizioni e delle caratteristiche di finitura dell'immobile alla data del sopralluogo, sia delle condizioni di manutenzione e conservazione.

9.1.1- CALCOLO VALORE ATTUALE DI MERCATO. QUOTA 1/1 (Quota intera (pignorata))

VALORE di MERCATO q. 1/1: (mq 80,00 x €/mq 950) =	•	76.000,00
Detrazioni per assenza di garanzia	•	- 000,00
	•	76.000,00

(EURO SETTANTASEMILA mila, 00)

Allo stato attuale, tale cifra rappresenta il più probabile valore di mercato dell'abitazione sita in Genova, VIA PRA' CIV. 27A / 4.

9.2- PREZZO BASE DELLE OFFERTE ABITAZIONE IN GENOVA, VIA PRA' CIV. 27A / 4:

Applicando al valore di MERCATO anzi determinato, il **deprezzamento del 20%**, si determina il **PREZZO BASE delle OFFERTE del Lotto unico**.

PREZZO BASE OFFERTE lotto unico = € (76.000,00 x 0,80) = • 60.800,00



▼ (PREZZO BASE delle OFFERTE LOTTO UNICO) ▼

PREZZO BASE offerte Lotto Unico = **60.800,00**

(EURO SESSANTA - mila Ottocento / 00)

▲ (PREZZO BASE delle OFFERTE LOTTO UNICO) ▲

**RICAPITOLAZIONE DEI CESPITI
e PREZZI BASE DELLE OFFERTE**

<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>VALORE DI MERCATO Quota 1/1</u>	<u>VALORE Quota 1/1 pignorata</u>	<u>PREZZO BASE OFFERTE (-20%) Quota 1/1</u>
Unico	Abitazione in Genova (Ge), VIA PRA' CIV. 27A / 4	€ 76.000	€ 76.000	€ 60.800

10- INDICAZIONE VALORI O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare colloca il fabbricato ove è situato l'immobile oggetto della procedura in esame all'interno della ZONA D38 (Periferica/ PRA' Centro Storico TS.M. (P.ZZA SCIESA - V. FUSINATO - V. IRAGHI - V. CORDANIERI)).

Per le abitazioni di tipo economico, censite al Catasto Fabbricati nella Categoria A/3, i valori OMI riferiti al primo semestre dell'anno 2017 sono compresi tra:

Abitazioni di tipo economico: VALORE MINIMO = € 1.100 / Mq

Abitazioni di tipo economico: VALORE MASSIMO = € 1.600 / Mq

Il parametro unitario assunto nella valutazione, fissato in € 950 / Mq, tiene conto delle caratteristiche e posizione dell'immobile, è al di sotto del valore minimo.

11- DIVISIBILITA' DEL BENE IN LOTTI DISTINTI

Essendo stata pignorata la quota del 100% di proprietà dell'immobile, lo scrivente precisa che NON è necessario verificare se l'immobile sia comodamente divisibile in natura in lotti distinti ed autonomi da assegnare ai comproprietari, con eventuali congruagli in denaro.

12- DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL C.T.U.**12.1- OPERAZIONI PERITALI:**

- nomina con ordinanza in data 30.11.2016, in qualità di esperto nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott. D. Bianchi;
 - giuramento effettuato il 15.12.2016 presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
 - effettuazione del sopralluogo solo in data 19.12.2017, h 17,00, previa notifica inizio operazioni peritali mediante A/R spedita il giorno 23.10.2017 tornata al mittente per compiuta giacenza.
 - Istanza di Proroga depositata in data 27.09.2017;
 - Istanza accesso forzoso depositata in data 20.11.2017;
- Al momento del sopralluogo era presente il titolare della società esecutata Sig. Dal Zuffo Paolo e il conduttore Ghinescu Nicolae Vasile, identificati dallo scrivente.

12.2- ACCESSO PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI:

- Agenzia del Territorio di Genova, per l'acquisizione della visura, della planimetria catastale in atti e la planimetria catastale;
- visura presso l'ufficio Visura Progetti, Ufficio Condono Edilizio, Ufficio Decreti di Abitabilità ed Archivio Storico del Comune di Genova al fine di reperire la documentazione edilizia a riguardo della costruzione del fabbricato e dell'unità immobiliare in esame;
- Comune di Genova, Ufficio Cartografico al fine di verificare la normativa urbanistica ed accertare l'eventuale presenza di vincoli ultraventennali;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, al fine di accertare lo stato di occupazione dell'immobile in esame, con riferimento allo Stato di Famiglia;
- Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro per l'acquisizione del contratto di locazione in essere;
- Visura camerale della Società esecutata c/o la camera di Commercio di Genova;
- ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova al fine di aggiornare la documentazione ipo-catastale agli atti.

12.3- ACQUISIZIONE ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PRESSO UFFICI PRIVATI:

- A.P.E. ATTESTAZIONE indice PRESTAZIONE ENERGETICA richiesta c/o l'Ufficio IRE della Regione Liguria trasmessa via pec il 21.12.2017;
- documentazione condominiale c/o lo studio di Amministrazioni Condominiali STEFANO PIRA con sede in Genova Via Cravasco 77/12, 16157, Tell. 010 / 691909 - 339 / 8940755.

13- CONCLUSIONI

La presente relazione, composta di n° 17 pagine dattiloscritte e di n° 12 allegati sotto elencati, viene depositata con relativo piano di vendita.

Con la massima osservanza,

Genova, li 20 Marzo 2018.



Geom. Salvatore NASSANO

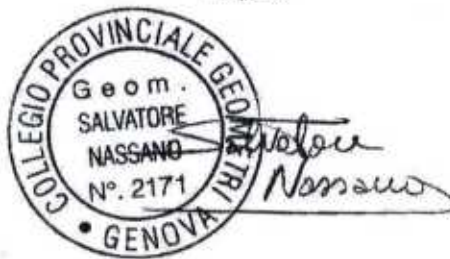


ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173-BIS L. 80/2005

Il sottoscritto Geom. Salvatore Nassano, con studio in Genova Corso Belvedere 45-17, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dal [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori precedenti o intervenuti ed ai debitori, sia a mezzo di posta ordinaria, sia a mezzo di posta certificata, in data 20.03.2017, nel rispetto della normativa vigente.

Genova, 20.03.2018.

L'Esperto



(Geom. Salvatore NASSANO)



allegati:

1. STRALCI CARTOGRAFICI
 - a. Stralcio Progetto Preliminare Piano Urbanistico Comunale;
 - b. Viste Aeree e satellitari;
 - c. Stralcio Carta Tecnica Regionale;
 - d. Stralcio Cartografia Stradale;
 - e. Stralcio di Tponomastica;
2. Documentazione fotografica a colori interne ed esterne;
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
 - 3.a. estratto di mappa N.C.T.;
 - 3.b. visura storica unità immobiliare 08.12.2016;
 - 3.b. planimetria catastale;
4. ATTI DEL C.T.U. E DEL CUSTODE;
 - 4.a. comunicazione inizio op peritali;
 - 4.b. istanza di proroga 27.09.2017 e relativo provvedimento
 - 4.c. istanza accesso forzoso 20.11.2017 e relativo provvedimento;
 - 4.d. verbale sopralluogo del custode, in data 19.12.2017;
5. DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA / STATO DI OCCUPAZIONE / STATO CIVILE 04.01.2017;
 - 5.a. stato di famiglia nell'immobile oggetto della procedura;
 - 5.b. Contratto Locazione registrato il 03.11.2016;
 - 5.c. Dichiarazione Terzo Occupante 19.12.2017;
6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA;
 - 6.a. A.P.E. Attestazione Indice Prestazione Energetica acquisita c/o la regione;
7. Zone e Valori OMI Osservatorio Valori Immobiliari, agenzia del Territorio;
8. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
 - 8.a. Ispezione online;
9. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE FORNITA DALL'AMMINISTRATORE
 - 9.a. richiesta CTU, comunicazione amministratore, rendiconti
 - 9.b. regolamento condominiale;
10. VISURA CAMERALE SOCIETA' ESECUTATA
11. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI
 - 11.a. nota trascrizione atto provenienza;
 - 11.b. nota trascrizione pignoramento;
 - 11.c. nota trascrizione domanda giudiziale;
 - 11.d. aggiornamento formalità doc ipocatastale 15.03.2018;
12. Notifica alle parti della CTU in data 19.03.2018.

