

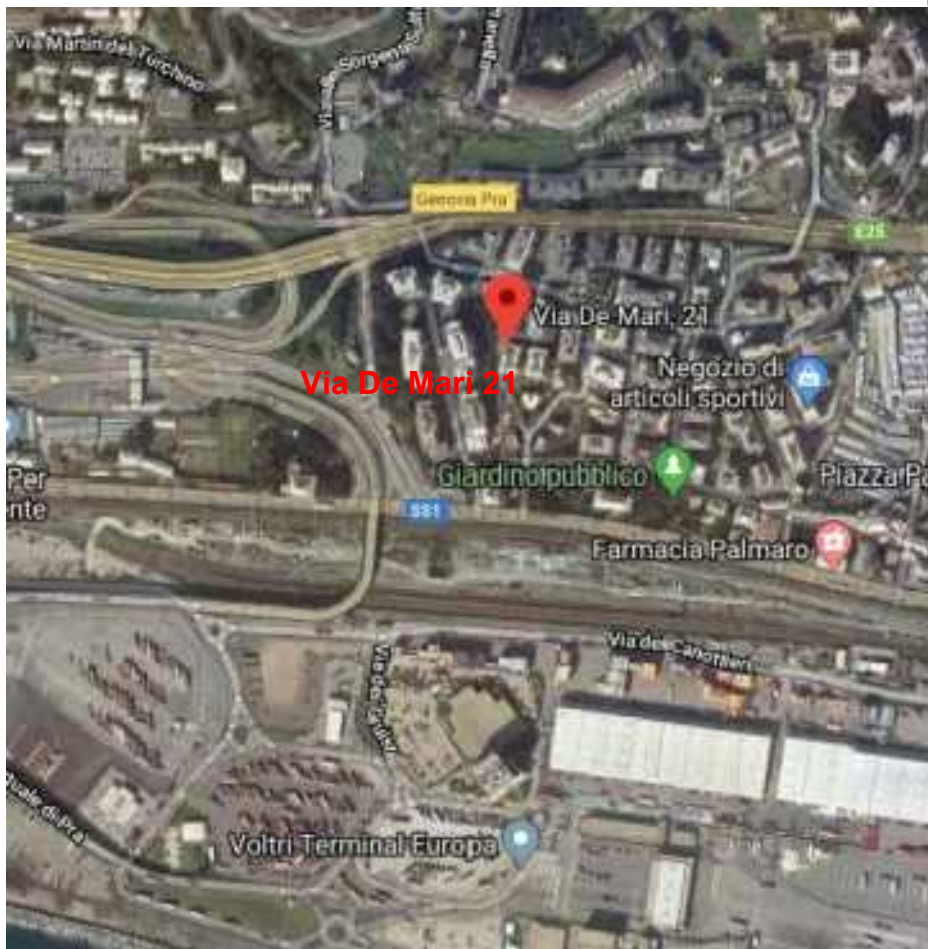
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 270/2017

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati



PARTE RICORRENTE (Creditore procedente): Amm.ne condominio Via De Mari 21 con sede in Genova (GE), presso Sig. Renzo Bianchi, Via Merano 3A/4 – 16154 C.F. 80044760108

CONTROPARTE (Debitore esecutato): [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Daniele Bianchi

ESPERTO INCARICATO : Ing. Armando Delfino, via XX Settembre 4/1, 16121 Genova

IMMOBILE SITO IN GENOVA, Via De Mari, n. 21, interno B, piano seminterrato.

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.G. n° 270/2017 Ufficio Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa all'esecuzione immobiliare

promossa da

Amm.ne condominio Via De Mari 21 , creditore procedente,

contro

[REDACTED] debitore esecutato.

1. PREMESSA

Con provvedimento del 14/07/2017 l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Genova nominava il sottoscritto Ing. Armando Delfino, ingegnere libero professionista con studio in Genova, via XX Settembre 4 interno 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n°4432, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da Amm.ne condominio Via De Mari 21, creditore procedente, contro **[REDACTED]**, debitore esecutato.

In data 26/07/2017 il sottoscritto prestava il giuramento di rito e riceveva dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Genova l'incarico di procedere alla stima dell'immobile sito nel Comune di Genova, via De Mari 21/ B, 16157 Genova piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione Prà, Foglio 12, mappale 1171 subalterno 29, Categoria A/3, Classe 4, vani catastali 2,5, Rendita Catastale 251,77, posto al piano seminterrato.

Il Giudice assegnava fino a 30 giorni prima dell'udienza fissata al 13/12/2017 per la comparizione delle parti per il deposito della Relazione peritale in Cancelleria, ovvero entro il 13/11/2017.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo il giuramento ho preso visione degli atti della procedura ed ho condotto

le seguenti ricerche riguardo l'immobile in questione:

- ho consultato la Relazione notarile prodotta dal Creditore procedente a cura del Dott. Massimo Di Paolo
- ho estratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate e ho consultato la Visura storica per immobile del 19/09/2017 (DOC_1089286690.pdf);
- Ho estratto dal sito dell'Agenzia delle Entrate la planimetria dell'immobile;
- Ho verificato presso lo sportello unico dell'Edilizia del Comune di Genova, ove mi sono recato 4 volte, la regolarità edilizia del bene eseguendo:
 - a) Una ricerca dei progetti esistenti da cui è risultato l'esistenza del solo progetto di costruzione dell'edificio n. 692/55;
 - b) Un accesso agli atti per l'esame del progetto sopra indicato di cui ho chiesto di estrarre copia degli elaborati più significativi;
 - c) Ho ritirato gli atti richiesti dopo alcuni giorni, da cui ho potuto verificare l'irregolarità edilizia del bene;
 - d) Mi sono recato all'Ufficio Condoni del Comune di Genova, da cui è risultata una richiesta di condono con accoglimento della stessa n. 23831/86 di cui ho chiesto di estrarre copia degli elaborati più significativi;
 - e) Ho ritirato gli atti richiesti dopo alcuni giorni, da cui ho potuto verificare che l'irregolarità edilizia del bene è stata sanata.
 - f) Ho chiesto al competente sportello del Comune di Genova la

ricerca del Certificato di Agibilità e dopo alcuni giorni ho ritirato il risultato della ricerca da cui è risultata l'agibilità dell'unità immobiliare di cui è causa.

Dopo avere effettuato gli accertamento di cui sopra, il 30/09/2017 ho provveduto ad inviare al debitore esecutato e al creditore precedente lettera raccomandata A.R. con cui comunicavo che l'accesso all'immobile da stimare si sarebbe svolto il giorno giovedì 19 ottobre 2017 alle ore 9 presso l'unità immobiliare da stimare sita in Genova, Via De Mari, n. 21, interno B, piano seminterrato.

La comunicazione al debitore esecutato è stata da me inviata per lettera raccomandata presso il suo domicilio di Via De Mari, n. 21, interno B. La ricevuta di ritorno non è mai pervenuta e la lettera raccomandata A.R. mi è stata restituita da Poste Italiane il 04/09/2017 per compiuta giacenza.

La medesima comunicazione è stata inviata al creditore precedente via PEC indirizzata al di lui legale Avv. Roberto Bancheri.

In data 19 ottobre 2017 alle ore 8.45 mi sono recato presso l'unità immobiliare sita in Genova, Via De Mari, n. 21, interno B, piano seminterrato ed ho eseguito preliminarmente la ripresa di alcune immagini fotografiche dell'edificio; successivamente ho suonato il campanello posto sul portone stradale di ingresso dello stabile, che recava sulla pulsantiera la targa XXXXXXXXXX per 3 volte nell'arco di 2 minuti. Successivamente mi sono recato presso il portone di ingresso caposcala al piano seminterrato dove ho suonato per altre 3 volte nell'arco di 2 minuti, Successivamente ho ripetuto l'operazione come sopra descritta a partire dalle ore 9 e nuovamente a partire dalle ore 9,15, ma nessuno ha mai risposto e pertanto alle 9,20 ho

lasciato il luogo senza essere riuscito ad accedere all'immobile.

Il 23/10/2017 ho pertanto comunicato al Giudice di avere sospeso in data 19/10/2017 le operazioni peritali per impossibilità di accedere all'immobile.

A seguito di tale comunicazione il Giudice in data 27/10/2017 nominava custode giudiziario dell'immobile la Società SO.VE.MO. s.r.l. e autorizzava lo scrivente nonché SO.VE.MO. s.r.l. ad accedere forzatamente all'immobile e concedeva al 6°0 giorni di proroga per la consegna della Relazione peritale.

Successivamente il 13/12/2017 rinviava l'udienza al 11/04/2018.

In data 29/11/2017, previo accordo con la Società SO.VE.MO. s.r.l. per l'accesso forzoso con intervento del fabbro messo a disposizione da questa, mi sono recato sul luogo alle ore 9, ma l'incaricato di detta società non si è presentato all'appuntamento, per cui è stato nuovamente impossibile accedere all'immobile.

Dopo avere preso nuovi accordi con la Società SO.VE.MO. s.r.l. il 14/12/2017 alle ore 9 mi sono recato nuovamente presso la località ove ho incontrato l'incaricato della Società Sig. [REDACTED] ed il fabbro ed ho potuto accedere all'immobile e procedere agli accertamenti del caso. Il custode giudiziario da redatto verbale dell'accesso che si allega al n. 9

In data 30/01/2018 ho inviato all'Amministratore del Condominio procedente richiesta di informazioni dettagliate alla Situazione contabile dell'interno B ed in particolare:

- 1) le eventuali ulteriori spese condominiali insolute
- 2) l'esistenza di formalità , vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente
- 3) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

4) eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

5) eventuali altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato promossi da parte del Condominio.

6) di fornirmi copia del libretto di Centrale e se l'impianto del debitore sia stato effettivamente distaccato dall'impianto centrale, con quali modalità e in quale data, se detto impianto sia ripristinabile

Solo il 19/02/2018 ho ricevuto dall'Amm.re del Condominio Sig. Renzo Bianchi il rendiconto degli insoluti relativi all'immobile interno 15 fino all'esercizio 2016, ma non ho ricevuto alcuna comunicazione riguardo il punto 6.

Al fine di verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ho consultato la Relazione notarile prodotta dal Creditore procedente a cura del Dott. Massimo di Paolo.

Inoltre ho consultato la Visura storica per immobile del 21/01/2015 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, che conferma quanto risulta dalla suddetta Relazione notarile.

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ho chiesto e ottenuto dai competenti uffici del Comune di Genova un accesso agli atti, di cui ho chiesto la stampa dei documenti più significativi, ho inoltre richiesto il certificato di agibilità.

Dall'esame di detti atti è risultato che l'immobile di cui è causa è stato originariamente realizzato irregolarmente non essendo previsti alloggi interrati nel progetto del fabbricato, esso è stato successivamente regolarizzato con

provvedimento n. 31013 del 28/02/2000 del Comune di Genova di concessione in sanatoria a seguito di Condono edilizio. È risultato inoltre che l'immobile sito in via De Mari civ. 21 è provvisto del certificato di agibilità n. 2685 del 03/11/1956.

La presente Relazione è stata depositata il 7/03/2018, ovvero 35 giorni prima dell'udienza fissata il 11/04/2018 e quindi più di 30 giorni prima della sopradetta udienza e quindi entro i termini prescritti.

3. ESAME DEGLI ATTI DI PARTE PROCEDENTE

Gli atti aventi rilevanza attentamente esaminati sono i seguenti:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del 14/03/2017;
- 2) Ricorso per decreto ingiuntivo del 21/12/2016 per la somma complessiva di euro 6.415,24 relativa a conguaglio spese condominiali ordinarie esercizio 2015/2016, acconto esercizio 2016/2017, spese straordinarie per installazione valvole termostatiche.
- 3) Atto di precetto contro ██████████ del 15/02/2017 per il medesimo capitale di euro 6.415,24 oltre a spese legali e varie così per complessivi euro 7.954,25
- 4) Ispezione ipotecaria del 13/04/2017 che conferma quanto esposto nella Relazione notarile del Dott. Massimo Di Paolo
- 5) Istanza di vendita depositata il 27/04/2017;
- 6) Relazione notarile prodotta dal Creditore procedente a cura del Dott. Massimo Di Paolo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositata il 27/04/2017.

4. RISPOSTA AL QUESITO

4.a Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,

Si dà atto che negli atti è contenuta la Relazione notarile prodotta dal Creditore precedente a cura del Dott. Massimo Di Paolo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. da cui risultano le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. La documentazione composta da duplicato della nota di trascrizione dell'agenzia delle Entrate e Relazione notarile in sostituzione della documentazione ipocatastale risulta completa e depositata il 27/04/2017, ovvero lo stesso giorno dell'istanza di vendita depositata in data 24/05/2016 e quindi entro il termine prescritto di sessanta giorni.

4.b Stima del valore di mercato dell'immobile

La valutazione del prezzo unitario medio è basata su indagini svolte presso società immobiliari, su periodici del settore, sulle rilevazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, e sui dati forniti dalle Agenzie Immobiliari site in zona. Tali indagini hanno permesso di accertare i valori di mercato di unità immobiliari ad uso residenziale simili sulla base di tre macro-fattori:

Zona: l'immobile pignorato è situato nell' 'ex circoscrizione di "Prà" che fa oggi parte del Municipio VII Ponente del Comune di Genova.

Tale zona ha una ubicazione periferica, lo stabile si trova a distanza di 1 Km dal Casello Autostradale di Genova- Prà, la stazione Ferroviaria dista 1,3 Km, la posizione è agevole per l'utilizzo dei mezzi pubblici di trasporto la cui fermata si trova a 180 m ed è quindi raggiungibile a piedi facilmente.

Come elemento negativo si può indicare il forte traffico veicolare della strada principale via Prà e che la zona si trova in area semi-industriale per la vicinanza del Porto di Prà-Voltri.

Edificio: È stato realizzato nel 1955-56, come risulta dallo stralcio allegato del progetto di costruzione. Dal progetto approvato dal Comune di Genova non risulta l'esistenza di piani seminterrati abitabili, come è quello di cui è causa, che quindi furono realizzati abusivamente. L'interno B fu successivamente regolarizzato mediante Condono edilizio con provvedimento di concessione in sanatoria n. 31013 del 28/02/2000 del Comune di Genova. L'edificio è composto da 6 piani fuori terra ed un piano interrato ove sono ubicati 4 alloggi. Nella immagine che segue si può osservare il fronte dell'edificio lato ovest su via De Mari, e il fronte nord.



Unità abitativa: l'abitazione è posta al piano seminterrato del fabbricato; l'accesso all'edificio dalla pubblica via De Mari civ. 21 si trova sul lato Ovest, il portone caposcala dell'interno "B" è raggiungibile con le scale in

discesa dall'atrio di ingresso dell'edificio senza ascensore. L'alloggio confina a Nord con vuoto condominiale, a ovest con esterno e cabina elettrica, a est con interno "A", a sud con intercapedine e pianerottolo seminterrato. L'unità immobiliare è composta dai seguenti locali:

Codice	Descrizione Locali	Sup. netta calpestabile m ²	Altezza interna netta m	Volume interno netto m ³
1	Camera	18,30	2,75	50,34
2	Ingresso	10,72	2,75	29,48
3	Cucina	10,99	2,75	30,21
4	Bagno	4,67	2,75	12,83
TOTALI		44,7		122,9

Nelle immagini che seguono sono rappresentati alcuni particolari delle stanze sopra indicate:

Ingresso loc. 2 verso portone caposcala - verso l'interno



Porta caposcala

Vuoto condominiale lato Nord



Camera da letto locale 1



Camera da letto lato intercapedine con piccola finestra alta



Finestra camera da letto verso intercapedine

Bagno locale 4 lato finestra

Lato interno



Cucina lato verso finestra

Interno



L'alloggio è dotato di 2 finestre verso il vuoto condominiale aventi dimensioni normali e di una piccola finestra in Camera da letto:

- Bagno finestra LxH = 0,60 X 1,60 m;
- Cucina finestra LxH = 1,20 X 1,60 m;
- Camera da letto LxH = 1,42 X 0,60 m, filo superiore a filo soffitto.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori con riscaldamento centralizzato, i radiatori sono dei tipi seguenti:

- Bagno radiatore in alluminio pXH = 10x78 cm, 5 elementi;
- Cucina radiatore tubolare in acciaio LxH = 45x110 cm;
- Camera da letto radiatore in alluminio pXH = 10x70 cm, 10 elementi.

I radiatori sono dotati di rilevatore di consumi con trasmissione via radio al gestore montati sul corpo scaldante e valvole termostatiche prive di manopola di regolazione della temperatura in quanto sembra che la ditta incaricata dell'intervento non sia riuscita a montare per impossibilità di accedere all'appartamento. Al momento del sopralluogo le valvole erano tenute chiuse e la persona presente all'interno ha dichiarato di mantenerle costantemente chiuse per non usufruire dell'impianto di



riscaldamento.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico connesso alla rete di distribuzione del fornitore di energia elettrica, detto impianto si presenta in cattive condizioni di conservazione e non conforme alle norme di sicurezza.

L'appartamento è dotato di connessione alla rete idrica e quindi provvisti di erogazione di acqua fredda, ma non di acqua calda.

L'impianto di distribuzione gas non è funzionante in quanto è stato disdetto il contratto con il fornitore

Complessivamente l'appartamento si trova in pessimo stato di conservazione

I valori per m² di superficie commerciale lorda risultanti dalle tabelle OMI (Allegato 6) per l'unità immobiliare in questione sono risultati come segue:

Provincia: GENOVA **Comune:** GENOVA

Fascia/zona: Periferica/PRA` PALMARO TU.M. (V.RATTO-V.MURTOLA-V.VILLINI NEGRONE-V.SANREMO-V.BRANEGA)

Codice di zona: D37 **Microzona catastale n.:** 8

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1.100	1.550	Lorda

Considerando i risultati delle indagini effettuate per la zona e per abitazioni del tipo in questione poste in posizione seminterrato e in alcuni casi quasi

interrata il valore di mercato di base è stato stimato di 840,00 €/m².

A tale valore sono stati applicati i coefficienti migliorativi o riduttivi

applicabili come risulta dalle seguenti tabelle:

Parametri principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Superficie m ²	Sup. comm.le m ²
Superficie utile netta calpestabile	100%		44,6754	44,6754
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm	3,101	3,101
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm	4,1543	2,07715
Totale				

Parametro ornamenti: nessuno

Parametro accessori: nessuno

La superficie commerciale totale risulta di 49,85355 m²

Considerato l'ubicazione dell'appartamento e le caratteristiche generali

della casa la valutazione di riferimento risulta soggetta ai seguenti

coefficienti d'uso:

Stato locativo				
	Contratto	Coefficiente di merito		Coefficiente applicato
Abitazioni libere		100%		100%
Abitazioni locate a canone libero	con quadriennale	durata -20%		0%

Abitazioni				
locata stagionalmente e per brevi periodi		-5%		0%
Piano				
	Con Ascensore	Senza Ascensore		0%
Seminterrato	-25%	-25%		-25%
Piano terra o rialzato (giardino)		- 10% (-20% senza giardino)		0%
Piano 1°	-10%	-10%		0%
Piano 2°	-3%	-15%		0%
Piano 3°	0%	-20%		0%
Piano superiori	5%	-30%		0%
Ultimo piano	10%	-30%		0%
Attico	20%	-20%		0%
Stato di conservazione				
	Coefficiente di merito			
Da ristrutturare	-10%			-10%
Buono stato	0%			0%
Ristrutturato	5%			0%
Finemente ristrutturato	10%			0%
Nuova costruzione	10%			
Luminosità				

	Note	Coefficiente di merito			
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%		0%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	5%		0%	
Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%		0%	
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%		-5%	
Esposizione e vista					
	Coefficiente di merito				
Esterna panoramica	10%			0%	
Esterna	5%			0%	
Mista	0%			0%	
Interna	-5%			0%	
Completamente interna	-10%			-10%	
Edificio					
	Ottimo stato	Normale	scadente		

1 – 20 anni	0%	0%	-5%	0%
20 – 40 anni	5%	0%	-10%	0%
Oltre 40 anni	10%	0%	-15%	-15%
Riscaldamento				
Autonomo	5%			5%
Centralizzato	0%			0%
Centralizzato con contabilizzatore	2%			2%
Assente	-5%			0%
Coefficiente risultante dal prodotto dei coefficienti riduttivi				50,04%
Superficie commerciale				49,85355
Valore unitario €/mq				840,00
Valore commerciale (arrotondato al centinaio)				21.000,00

Il Coefficiente di merito complessivo risulta: 50,04% pari a una riduzione percentuale di $1-50,04\% = 49,96\%$.

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento allo stato attuale, convenientemente arrotondato, risulta pertanto essere:

$840,00 \text{ euro/m}^2 \times 49,85355 \text{ m}^2 \times 50,04\% = \mathbf{21.000,00 \text{ euro (diconsi ventunomila euro)}}$

4.c Caratteristiche del bene

Si premette che la suddivisione dell'immobile in lotti autonomi non è possibile, trattandosi di un unico appartamento molto piccolo con unico accesso.

4.c.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il bene è costituito da un immobile sito nel Comune di Genova nell'edificio distinto con il civico numeri di 21 (ventuno) di Via De Mari, interno B, piano

seminterrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione Prà, Foglio 12, mappale 1171 subalterno 29, Categoria A 3, Classe 4, vani catastali 2,5, Rendita Catastale 251,77, posto al piano seminterrato.

L'appartamento confina: a nord con vuoto condominiale (spazio non accessibile dall'appartamento di profondità < 2mt, delimitato da muri), a sud con altra unità immobiliare e in parte con pianerottolo, a ovest con cabina elettrica e in parte con l'esterno, a levante con altra unità immobiliare.

Si allega planimetria catastale dell'immobile (Allegato 1).

4.c.2 Sommaria descrizione del bene

L'edificio in cui si trova il bene è condominiale, esso ha accesso dalla via De Mari dal portone principale prospiciente la strada. L'appartamento interno "B" si raggiunge con le scale interne discendenti ed ha accesso dal portoncino caposcala.

L'edificio è stato realizzato nel 1956, è composto da 6 piani fuori terra ed un piano seminterrato occupato da 4 piccoli appartamenti.

L'unità abitativa è posta al piano seminterrato del fabbricato interno "B", è composta dai seguenti locali:

Codice	Descrizione Locali	Sup. netta calpestabile m ²	Altezza interna netta m	Volume interno netto m ³
1	Camera	18,30	2,75	50,34
2	Ingresso	10,72	2,75	29,48
3	Cucina	10,99	2,75	30,21
4	Bagno	4,67	2,75	12,83
TOTALI		44,7		122,9

L'immobile si trova in pessime condizioni di conservazione; le pareti, i

soffitti e i pavimenti sono in stato di degrado delle superfici esterne, ma non sono visibili irregolarità o carenze strutturali. L'alloggio è arredato con mobili di scarso pregio in cattivo stato di conservazione.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato ad acqua calda con 2 vecchi radiatori in alluminio ad elementi ed 1 radiatore in acciaio tubolare, dotati di misuratore di calore e valvole termostatiche prive di manopola di regolazione, esso è sprovvisto di sistema di produzione di acqua calda sanitaria. Secondo quanto riferito da parte procedente la centrale termica condominiale è funzionante e l'appartamento è provvisto di certificazione energetica (APE) redatta in occasione di una precedente procedura di esecuzione immobiliare dall'Arch. Rossana Cuneo. I documenti obbligatori attestanti la regolare manutenzione e conformità dell'impianto termico non sono stati resi disponibili dall'Amministratore, sebbene richiesti.

L'impianto elettrico ad un esame a vista risulta fuori norma ed è sprovvisto di certificazione ai sensi di Legge.

4.c.3 Proprietà attuale del bene

La proprietà attuale del bene è del Sig. ██████████ residente in Genova, via ██████████ interno ██████

L'evoluzione della proprietà negli ultimi 20 anni risulta dalla "Visura storica per Immobile" effettuata il 19/09/2017 (DOC_1089286690.pdf) presso il sito Internet dell'agenzia delle Entrate e riportata in allegato 2. La proprietà negli ultimi 20 anni risulta la seguente:

- I) Dal 02/03/1993 Sig. ██████████ seguito di atto di compravendita (Atto Pubblico) del 02/03/1993 protocollo n. 80175 Voltura in atti dal

20/09/2000 Repertorio n.: 6119 Rogante: Not. Givri Sede: Genova

Registrazione: PU Sede: GENOVA n: 2357 del 18/03/1993

compravendita (n. 7531.1/1993)

II) Dal 15/10/1990 fino al 02/03/1993 per successione:

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 2/9
2	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 2/9
3	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 2/9
4	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 3/9

III) Fino al 15/04/1990 [REDACTED] nato a GENOVA i

4.c.4 Stato di possesso del bene

Il bene è nel possesso Sig. [REDACTED] bene al momento dell'accesso era occupato da una signora, sprovvista di documenti, qualificatasi come [REDACTED] "compagna" del [REDACTED] come risulta dal verbale redatto dal Custode giudiziario allegato 9.

4.c.5 Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio Sig. Renzo Bianchi e riportati in allegato 2 risultano i seguenti oneri gravanti sul bene, oltre a quelli di cui all'atto di precetto in allegato al fascicolo del ricorrente:

Descrizione onere	Importo euro
Saldo amministrazione ordinaria 2016/2017	1.015,10
Acconto amministrazione ordinaria 2017/2018	850,00
Parcella Studio Legale Bancheri/Bocchi Euro	4464,30
TOTALE	6.329,40

4.c.6 Esistenza di formalità , vincoli e oneri non opponibili all'acquirente

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri I vincoli risultano dalla Relazione Notarile prodotta dal creditore precedente datata 18/04/2017, in particolare risulta ipoteca iscritta il 4 marzo 1993 al R.P.N. 828 per lire 46.800.000 (capitale Lire 36.000.000) a favore della U.C.B. CREDITCASA S.P.A. e nascente da atto di mutuo a rogito Notaio Giulio Grilli in data 2 marzo 1993 Rep. N. 6120.

4.c.7 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

È stata estratta la mappa catastale dal sito dell'Agenzia delle entrate che risulta come in allegato 1. A seguito del sopralluogo effettuato in data 05/06/2017 ho constatato che vi è perfetta corrispondenza con la situazione reale riscontrata.

Dall'accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Genova sono state rilevate 3 pratiche:

- 1) Progetto n. 692/55 approvato dal Comune di Genova il 12/08/1955 presentato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] relativo alla costruzione di un caseggiato in via De Mari con allegati elaborati grafici di cui si riporta un estratto in Allegato 5.
- 2) Estratto del Condono edilizio n. 23831/86 e relativa concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Genova (Allegato 6).
- 3) Esito della ricerca del Comune di Genova riguardo l'agibilità dell'immobile (Allegato 7).

Dall'esame della documentazione sopra indicata è risultata la regolarità edilizia dell'immobile, la sua agibilità e la conformità all'accatastamento.

4.c.8 Redazione dell'APE.

L'APE non è stato redatto in quanto, secondo quanto comunicato da parte procedente, esso è già stato redatto in una precedente procedura esecutiva dall'Arch. Rossana Cuneo.

4.c.9 Spese fisse di gestione

L'importo annuo medio delle spese fisse di gestione o di manutenzione comunicato dall'Amministratore del Condominio è di 850,00 euro.

5. ALLEGATI

1. Planimetria catastale dell'immobile Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova sezione Prà, Foglio 12, mappale 1171 subalterno 29, (PLN_106197042_1.pdf);
2. Prospetto riassuntivo del dovuto ad oggi da parte della [REDACTED] al Condominio di via De Mari n. 21 redatto dall'Amministratore del Condominio Sig. Renzo Bianchi (NOTA_2018_02_19.pdf);
3. Copia lettera raccomandata inviata il 11/05/2017 con copia busta restituita il 04/11/2017 al mittente da Poste Italiane per compiuta giacenza;
4. Visura storica per immobile del 19/09/2017 (DOC_1089286690.pdf);
5. Estratto degli elaborati più significativi del progetto di costruzione dell'edificio n. 692/55;
6. Estratto del Condo edilizio n. 23831/86 e relativa concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Genova;
7. Esito della ricerca del Comune di Genova riguardo l'agibilità dell'immobile.
8. Estratto quotazioni OMI riferire all'immobile di cui è causa.

9. Verbale dell'accesso del 14/12/2017 redatto dal custode giudiziario.

6. INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	3
3. ESAME DEGLI ATTI DI PARTE PROCEDENTE	7
4. RISPOSTA AL QUESITO	8
4.a Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,	8
4.b Stima del valore di mercato dell'immobile.....	8
4.c Caratteristiche del bene.....	19
4.c.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....	19
4.c.2 Sommaria descrizione del bene.....	20
4.c.3 Proprietà attuale del bene.....	21
4.c.4 Stato di possesso del bene.....	22
4.c.5 Esistenza di formalità , vincoli o oneri gravanti sul bene	22
4.c.6 Esistenza di formalità , vincoli e oneri non opponibili all'acquirente.....	23
4.c.7 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene	23
4.c.8 Redazione dell'APE.	24
4.c.9 Spese fisse di gestione.....	24
5. ALLEGATI.....	24
6. INDICE.....	25

Con osservanza

Genova, 06/03/2018

(Ing. Armando Delfino)