

STUDIO TECNICO  
GEOM. LUCIANO PICCINELLI

VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA  
TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23  
E-MAIL.l.piccinelli@geoweb.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

R.E. 832/2017

0-0-0-0-0-0

All'Ill.mo Signor G.E. Dott. D. Bianchi nella procedura  
promossa da:

"INTESA SAN PAOLO S.p.a."

- PROCEDENTE

- Avv. Gian Maria VOLPE

contro

- ESECUTATE

- Avv. =====

0-0-0-0-0-0-0-0-0

- RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO.

- Capo I - Nomina - Giuramento - Quesito

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI  
iscritto all'Albo Provinciale Geometri e Geometri  
Laureati di Genova al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei  
Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile  
di Genova nonché Valutatore Immobiliare secondo la norma  
UNI 11558:2014 n. 105 Registro Kiwa Cermet Valutatori  
Immobiliari, veniva nominato da S.V. con Ordinanza del  
29.01.2018, Esperto d'Ufficio nella procedura di  
esproprio di cui in epigrafe.

All'udienza del 07.02.2018 il sottoscritto prestava  
giuramento di rito ricevendo formale mandato a procedere  
nell'espletamento delle indagini, accertamenti e rilievi  
tecnici necessari per compiutamente rispondere al quesito  
formulato che, di seguito, integralmente trascrive.



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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procedera' al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 nonche' 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 O.M.I. minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi O.M.I. se emerga 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;*
- 2.) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3.) *la proprieta' attuale del bene e la presenza di diritti reali riportando l'evoluzione della proprieta' negli ultimi venti anni;*
- 4.) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
- 5.) *l'esistenza di formalita', 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;
- il regime patrimoniale della famiglia dell'esecutato e le eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (esempio 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 regolarita' edilizia e urbanistica del bene anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive controlli la possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 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 n. 47/85 ovvero dall'art. 46 - comma quinto - del D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8.) Rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato l'"attestazione di prestazione energetica";



d.) nel caso si tratti di quota indivisa, dica anzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Al sottoscritto veniva fissato il termine del 30.04.2018 per il deposito della presente relazione ovvero almeno n. 30 giorni prima dell'udienza stabilita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e fissata alla data del 30.05.2018.

- Capo II - Descrizione sommaria delle indagini e delle operazioni peritali.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti e verificata la mancanza della planimetria catastale procedeva alla richiesta della stessa presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio" di Genova.

A mezzo lettera raccomandata a.r. alle Esecutate ed alla Procedente creditrice presso il proprio Legale, comunicava la data del sopralluogo da effettuarsi nell'unita' immobiliare sita in Genova - San Martino - Via S. Martino civ. 2A int. 1 che fissava per il giorno 27.02.2018 alle ore 15,00.

Tale data veniva successivamente posticipata per le vie brevi al giorno successivo 28.02.2018 alle ore 17,00 previo contatto telefonico con l'inquilina dell'alloggio.

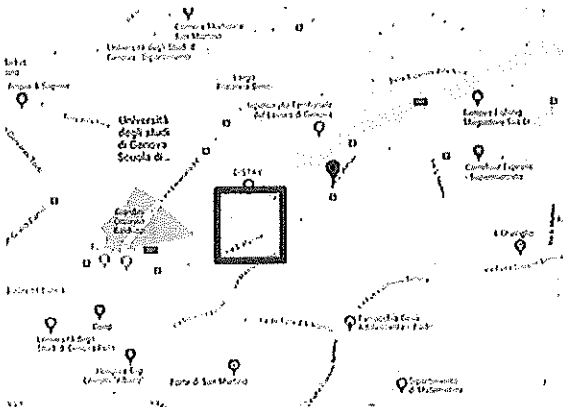


In tale circostanza lo scrivente procedeva all'ispezione dell'unita' immobiliare dove, con l'ausilio di un proprio collaboratore ed alla presenza della Sig.ra . . . . . effettuava i necessari rilievi anche fotografici del caso (Allegato Sub. "M").

Lo scrivente procedeva quindi all'accesso presso l'Archivio Progetti dello "Sportello Unico dell'Edilizia" del Comune di Genova dove, previa richiesta, prendeva visione delle pratiche di progetto ivi depositate (Progetti nn. 317/61 e 126/62) da cui estraeva successivamente copia della documentazione di specifico interesse.

- Capo III - Descrizione sommaria dei luoghi oggetto di esproprio.

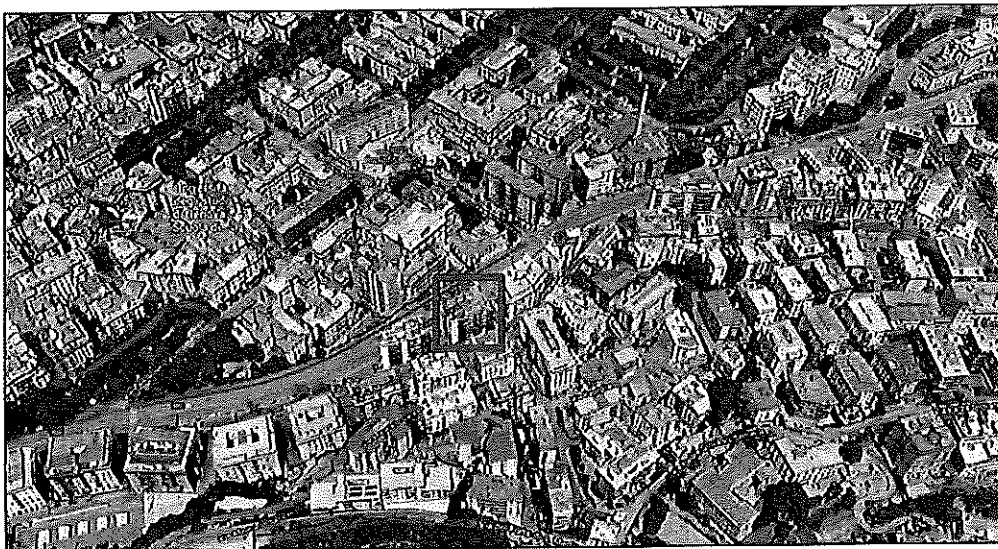
L'oggetto della presente procedura di esproprio riguarda la quota dell'intera propriet  dell'unita' immobiliare a destinazione abitativa sita in Comune di Genova - San Martino - Via San Martino civ. 2A int. 1 posta nella zona a nord - est del centro cittadino, adiacente l'area occupata dall'"Ospedale Policlinico San Martino".



Il caseggiato   ubicato all'inizio della Via S. Martino, nello spazio compreso fra quest'ultima e Corso Europa.

La zona   ben servita da attivit  commerciali e mezzi di pubblico

trasporto; gli spazi a parcheggio sia pubblici che privati sono insufficienti.



- Capo IV - Risposte ai quesiti.

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

La documentazione di cui all'art. 567 - II comma - del Codice di Procedura Civile risulta completa ed integrata dallo scrivente con la planimetria catastale rilasciata dall'"Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio".

"provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria.



Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procedera' al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metroquadrato 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 nonche' 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 O.M.I. minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi O.M.I. se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;"

Al fine di giungere al piu' probabile valore in regime di libero mercato ("Market Value") dell'unita' immobiliare urbana in questione lo scrivente operera' una stima in base al valore "a metroquadrato" ottenuto mediante una procedura di tipo sintetico -



comparativa utilizzando parametri di mercato desunti da prezzi effettivi di compravendita nell'ambito dello stesso "segmento di mercato"<sup>(1)</sup> e quindi in linea con quanto previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach") tradotti a livello nazionale dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da "Tecnoborsa".

Questa stima adotta come parametro la superficie "commerciale" dell'unita' immobiliare (cioe' quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e meta' dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni) debitamente integrata ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione, sulla base dei rispettivi "rapporti mercantili"<sup>(2)</sup> di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metroquadrato e' determinato in base alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura influiscono sul valore.

Le fonti di informazione del settore esprimono i seguenti valori da ritenersi orientativi e non sostitutivi la stima (Allegato Sub. "H"):

a.) Dati orientativi di riferimento.

- "O.M.I." - II Semestre 2017 - Microzona catastale n. 76 - Semicentrale/S. Martino TU.M (S.ta Sup. della Noce - Viale Benedetto XV - Corso Europa - Via S. Martino - Via Lagustena):

Valore unitario a metroquadrato per "abitazioni civili" in condizioni di stato conservativo:



"normale" compreso tra €./mq. 1.550,00.= e €./mq. 2.150,00.=.

• **"Borsino Immobiliare"** - (Aprile 2018)

S. Martino TU.M (S.ta Sup. della Noce - Viale Benedetto XV - Corso Europa - Via S. Martino - Via Lagustena) - Abitazioni civili - in buono stato - Valore unitario compreso tra €./mq. 1.541,00.= e €./mq. 2.145,00.=.

• **"F.I.A.I.P."** - (Anno 2018)

S. Martino - Via S. Martino - Abitazioni in buono stato - Valore unitario compreso tra €./mq. 1.805,00.= e €./mq. 2.043,00.=.

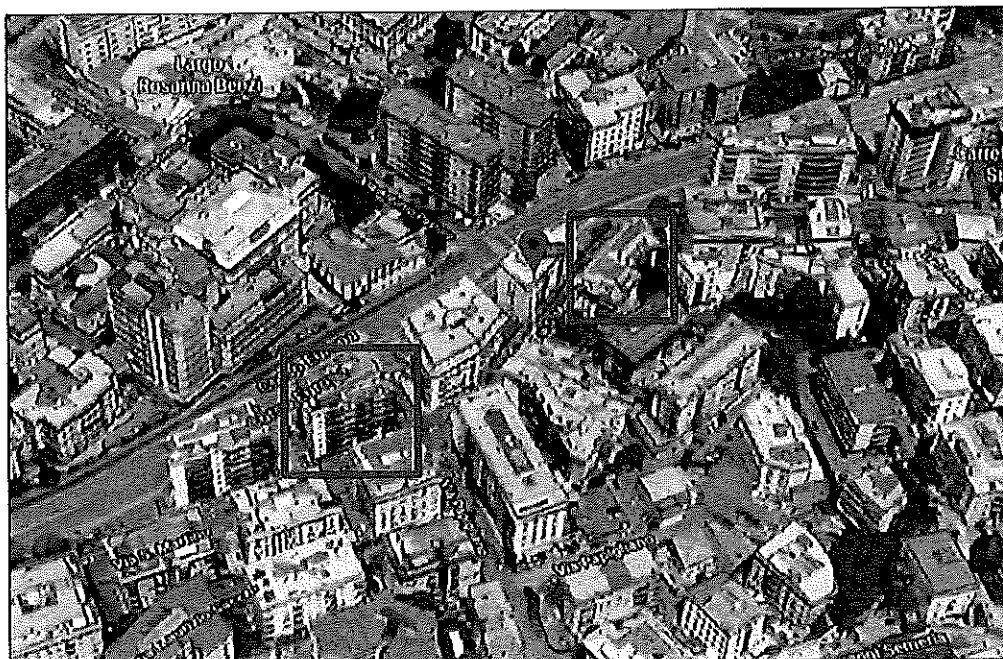
L'indagine eseguita nell'ambito del medesimo segmento di mercato su immobili similari oggetto di compravendita in epoca recente ("comparabili") ha fatto registrare i seguenti risultati (Allegato Sub. "I"):

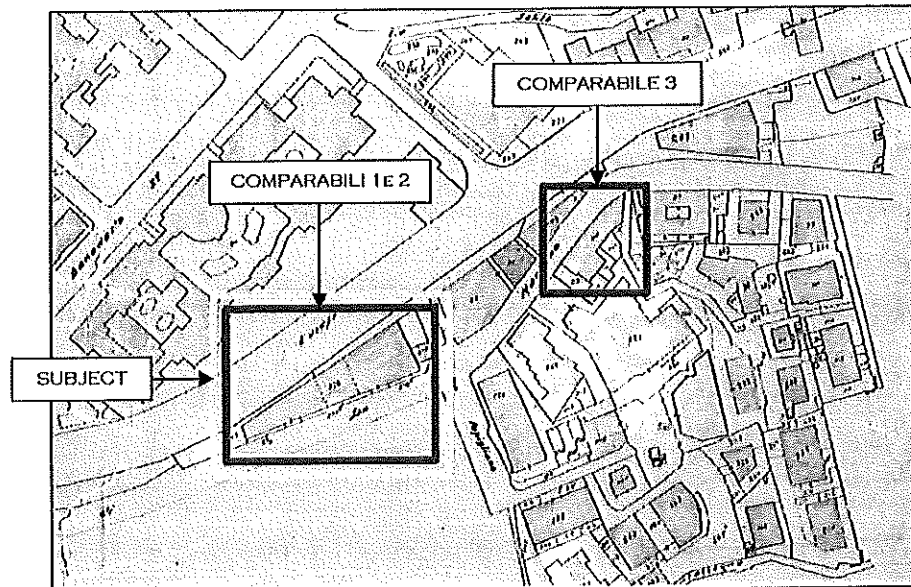
1. **Appartamento** in Via San Martino civ. 2A int. 10 - piano terzo - GED Fg. 52 Mapp. 253 Sub. 35 - superficie catastale mq. 86,00 - **prezzo di vendita €. 150.000,00** - Atto Notaio A. Corsi del 24.10.2017 Rep. n. 35004;
2. **Appartamento** in Via San Martino civ. 2A int. 6 - piano primo - GED Fg. 52 Mapp. 253 Sub. 31 - superficie catastale mq. 111,00 - **prezzo di vendita €. 155.000,00** - Atto Notaio D. Ferrando di Genova del 27.03.2018 Rep. n. 7358;
3. **Appartamento** in Via San Martino civ. 29 int. 20 - piano quarto - GED Fg. 52 Mapp. 248 Sub. 21 - superficie catastale mq. 114 - **prezzo di vendita €.**



**215.000,00** - Atto Notaio A. Noli di Genova del  
16.10.2017 Rep. n. 64187.

- (1) *Segmento di mercato: rappresenta l'unita' elementare non ulteriormente scindibile dall'analisi economico - estimativa del mercato immobiliare.*
- (2) *Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da "Tecnoborsa" - IV Edizione - definisce cosi' i "rapporti mercantili": "i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari piu' diffuse e ricorrenti nelle transazioni. Le superfici secondarie entrano a far parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari, talvolta esplicitamente indicati nei contratti."*





Alla luce di quanto sopra esposto, effettuati gli opportuni aggiustamenti dei valori come sopra rilevati in conseguenza delle diverse caratteristiche del "comparabile" considerato (ubicazione, esposizione, visuale, dotazioni, etc.) ottenuti mediante l'applicazione dei relativi "prezzi marginali"<sup>(3)</sup> in grado di compensare tali differenze, si ottiene il piu' probabile valore di stima dell'unita' immobiliare in questione che, lo scrivente alla luce di tutte le considerazioni fin qui esposte, determina come segue mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione:

<sup>(3)</sup> Prezzo marginale: esprime la variazione del prezzo totale al variare della relativa caratteristica.

▪ **Prezzi marginali:**

a) **Livello di piano:**

Primo	: 1,00
Terzo e Quarto	: 1,10

b) Visuale:

Aperta panoramica : 1,10

Aperta : 1,00

Chiusa : 0,95

da cui,

$$1.) \text{ €. } 150.000,00 : \text{mq. } 86 = \text{€./mq. } 1.744,00.=$$

$$\text{€./mq. } 1.744,00 \times (0,90 \times 1,05) =$$

$$\text{€./mq. } 1.744,00 \times 0,95 \dots \dots \dots \text{€./mq. } 1.655,00.=$$

$$2.) \text{ €. } 155.000,00 : \text{mq. } 111 = \text{€./mq. } 1.400,00.=$$

$$\text{€./mq. } 1.400,00 \times (1,00 \times 1,05) =$$

$$\text{€./mq. } 1.400,00 \times 1,05 \dots \dots \dots \text{€./mq. } 1.470,00.=$$

$$3.) \text{ €. } 215.000,00 : \text{mq. } 114 = \text{€./mq. } 1.885,00.=$$

$$\text{€./mq. } 1.885,00 \times (0,90 \times 0,90) =$$

$$\text{€./mq. } 1.885,00 \times 0,81 \dots \dots \dots \text{€./mq. } 1.530,00.=$$

$$- \text{€./mq. } (1.655,00 + 1.470,00 + 1.530,00) : 3 =$$

$$= \text{€./mq. } 1.550,00.= \text{arrotondato a } \text{€./mq. } 1.500,00.=$$

Tale valore unitario si pone sostanzialmente in linea con quello minimo espresso dall' "O.M.I.".

**- Valore di mercato.**

Alla luce di quanto sopra stimato, si ottiene:

$$- \text{mq. } 93,00 \times \text{€./mq. } 1.500,00. = \dots \dots \dots \text{€. } 139.500,00.=$$

arrotondato a **€. 140.000,00.=** (Euro Centoquarantamila/00.=) che corrisponde al valore complessivo "a corpo", dell'unita' immobiliare.

1.) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

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

L'edificio - la cui posizione planimetrica e' meglio evidenziata sull'allegato estratto di mappa catastale in scala 1:1000 (Allegato Sub. "A") - e'

costituito da un corpo di fabbrica isolato facente parte di una più ampia costruzione (civv. 2 e 2A) collegata da un piano fondi comune.

Trattasi di un caseggiato pluripiano costruito all'inizio della seconda metà del secolo scorso (anno 1963), dotato di una struttura portante in c.a. e solai in latero - cemento.

La costruzione ha una forma pressochè quadrata dotata di cavedio interno, articolata su otto piani fuori terra oltre un piano seminterrato e l'attico; la copertura e' piana a terrazzo.

I prospetti dell'edificio sono lisci, dotati su tutti i fronti di perimetro di balconi a sbalzo, ultimati con intonaco alla genovese finito in tinta.

Il tutto in buono stato di conservazione (Fotografia n. 1).

L'atrio di ingresso - a cui si accede direttamente dal piano strada - è occupato in parte da un locale ad uso portineria e collegato a mezzo di una breve rampa di scala a salire al vano scala centrale dotato di impianto di ascensore (Fotografie nn. 2 e 3).

Esso è dotato di pavimento e rivestimento delle pareti in marmo, in buono stato di conservazione.

Il caseggiato e' servito dalle utenze principali (ascensore, T.V., telefono, citofono con apriporta elettrico, etc.).

**b.) Descrizione delle caratteristiche generali dell'unita' immobiliare.**

L'unita' immobiliare e' posta al piano primo del caseggiato di cui ne occupa la zona d'angolo

nord - ovest ed e' costituita da un **appartamento**, su un unico livello composto da n. 3 vani principali (n. 2 stanze e sala da pranzo) oltre accessori (ingresso, cucina, bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio) con annessi n. 2 balconi posizionati su entrambi i lati di perimetro (nord ed ovest).

b.1.) Consistenza.

L'appartamento - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria in scala 1:100 all'uopo predisposta dallo scrivente (Allegato Sub. "B") - ha una superficie utile misurata complessiva di mq. 77,00 circa oltre accessori corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale" calcolata pari a mq. 93,00 circa (altezza netta interna mt. 3,00 circa) cosi' determinata in base ai piu' comuni "rapporti mercantili" in uso nell'ambito del medesimo segmento di mercato:

- Superficie principale:

mq. 90,00 x 1,00.....mq. 90,00;

- Superficie balconi:

mq. 12,50 x 0,25.....mq. 3,00;

b.2.) Confini:

A nord : con muri perimetrali su Corso Europa ed in parte con interno n. 2;

A est : con interno due ed in parte con vano scala condominiale e con muri perimetrali su cavedio interno;

A sud : con interno sei ed in parte con muri perimetrali su cavedio interno;

A ovest : con muri perimetrali su distacco;





b.3.) Dati catastali.

L'unita' immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U." della Provincia di Genova - in capo alla !

... ciascuna in sopr...  
dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "C"):

- Sez. GED - Foglio 52 - Mappale 253 - Sub. 26 - Via San Martino n. 2A/1 piano 1 - Z.C. 1 - Cat. A/2 - Classe 4 - Vani 5,5 - Superficie catastale mq. 94 - R.C. C. 1.193,02.

b.4.) Provenienze.

L'unita' immobiliare risulta di proprieta' delle attuali Esecutate in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio P. Piana di Genova del 17.10.2007 Rep. n. 12260.

2.) una sommaria descrizione del bene;

L'unita' immobiliare è dotata di affaccio sui prospetti nord (Corso Europa) ed ovest (area di distacco con caseggiato civ. 2) (Fotografia n. 10).

Essa risulta dotata di una visuale aperta poco panoramica nonché di una sufficiente illuminazione naturale.

2.1.) Finiture interne.

L'unità immobiliare è dotata delle seguenti principali finiture interne:

- porta caposcala di ingresso in legno non blindata;
- pavimenti in marmo;
- pareti e soffitti in tinta;



- rivestimento delle pareti del servizio igienico e della cucina in piastrelle di ceramica (dimensioni cm. 7,5 x 15) sino ad una altezza da terra di mt. 1,50;
- impianto di riscaldamento centralizzato a piastre radianti;
- boiler per la produzione di acqua calda;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile dotato di apparecchio salvavita;
- servizi igienici dotati di tutti gli apparecchi sanitari necessari (w.c., lavabo, bidet e vasca);
- apparecchi sanitari e rubinetterie di tipo corrente;
- porte interne in legno;
- serramenti interni in legno dotati di tapparelle.

#### 2.2.) Condizioni e stato d'uso.

L'unita' immobiliare si trova allo stato attuale in normali condizioni di conservazione (Fotografie nn. 4, 5, 6, 7, 8 e 9).

#### 2.3.) Regolarita' catastale.

Dall'esame di confronto fra la planimetria in scala 1:200 depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U." in data 04.01.1964 (Allegato Sub. "D") e l'attuale stato dei luoghi non si riscontrano difformità.

3.) la proprieta' attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprieta' negli ultimi vent'anni;

La proprieta' del bene immobile risulta in capo alle Esecutate in forza di atto di compravendita di cui al punto b.4.) che precede.



L'unità immobiliare risultava in precedenza di proprietà della \_\_\_\_\_ a seguito di atto notarile di donazione a rogito Notaio P. Massarenti di Firenze del 06.12.1990 Rep. n. 20308.

4.) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata dalla \_\_\_\_\_ in assenza di formale titolo.

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 scadu-



to, 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;

Per quanto consta l'unita' immobiliare non risulta gravata da vincoli e/o oneri di natura condominiale.

Ai fini delle spese di amministrazione vengono allegati alla presente i rendiconti delle gestioni ordinarie degli esercizi 2015/2016 e 2016/2017 trasmessi dall'Amministrazione del Caseggiato (Allegato Sub. "E").

L'unita' immobiliare non risulta sottoposta a vincolo di tutela del patrimonio storico - architettonico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Titolo II) gia' Legge n. 1089/39.

6.) l'esistenza di formalita', 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;

Nel caso specifico si riportano in appresso i contenuti delle visure ipotecarie effettuate presso la "Conservatoria dei Registri Immobiliari" di Genova ed allegate al fascicolo di cui alla procedura in essere:



a.) Trascrizioni contro.

- Atto giudiziario (verbale di pignoramento immobili) del Tribunale di Genova in data 06.10.2017 a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.a." con sede in Torino trascritto a Genova il 13.11.2017 Reg. Part. 26011.

7.) la verifica della regolarita' edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto 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 gia' 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 Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'esito delle indagini e degli accertamenti effettuati presso gli uffici pubblici competenti ha riportato i risultati in appresso indicati:

6.1.) Dati urbanistici.

Secondo le previsioni dello **strumento urbanistico** vigente ("P.U.C." approvato con Deliberazione Consiliare n. 42 del 30.07.2015) l'edificio ricade all'interno di un ambito "AC-IU" (Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico).

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ("Bellezze di insieme").

Le classificazioni sopracitate non influiscono sul valore di mercato del bene nè sulla commerciabilità dello stesso.

6.2.) Titoli edilizi.

L'edificio e' stato costruito con Progetto n. 317/1961 e e successiva variante n. 126/1962 approvata con Ordinanza del Sindaco di Genova n. 1398 del 06.05.1963 (Allegato Sub. "F").



6.3.) Dichiarazione di agibilita'/abitabilita'.

L'edificio risulta provvisto di "Decreto di Abitabilita'" n. 3102 del 07.10.1963 (Allegato Sub. "G").

6.4.) Regolarita' edilizia.

Dal confronto tra la planimetria di progetto approvata e lo stato attuale, non si rilevano difformità di carattere sostanziale.

8.) rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica;

In esito all'elaborazione dei dati acquisiti effettuata mediante l'uso di apposito software messo a disposizione dalla "Regione Liguria" per il calcolo delle prestazioni energetiche degli immobili, l'unita' immobiliare in questione ricade in **Classe Energetica "E"** come da "Attestato di Prestazione Energetica" n. 14125 del 18.04.2018 (Allegato Sub. "L").

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.

Le Esecutate risultano proprietarie dell'unita' immobiliare per la quota di un intero.

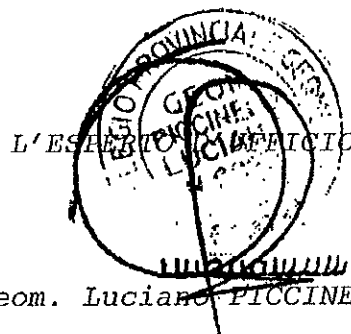
L'unita' immobiliare non risulta divisibile.

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

Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico affidatogli pur rimanendo a disposizione di S.V. per qualsivoglia ulteriore chiarimento e/o necessita'.

Con osservanza.

Genova li, 30 Aprile 2018.



(Geom. Luciano PICCINELLI)

- Allegati:
- Sub. "A": Estratto di mappa catastale della zona in scala 1:1000;
- Sub. "B": Planimetria dell'unita' immobiliare quotata con indicazione dei punti di ripresa fotografici;
- Sub. "C": Visura storica del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U." per l'unita' immobiliare;
- Sub. "D": Planimetria catastale dell'unita' immobiliare in scala 1:200;
- Sub. "E": Copia Rendiconti Ordinari di Amministrazione;
- Sub. "F": Copia Ordinanza Sindacale n. 1398 del 06.05.1963 e relativo elaborato grafico approvato;



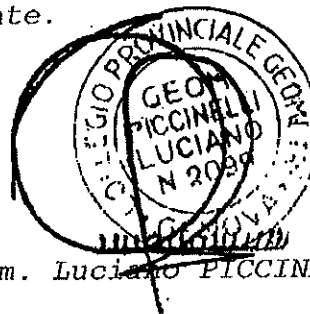


- Sub. "G": Copia della scheda del Decreto di Abitabilità n. 3102 del 07.10.1963;
- Sub. "H" : Estratti "O.M.I.", "F.I.A.I.P." e "Borsino Immobiliare";
- Sub. "I" : Copia atti di compravendita immobili "comparabili" (n. 3);
- Sub. "L" : Attestato di Certificazione Energetica n. 14125 del 18.04.2018;
- Sub. "M" : Documentazione fotografica a colori.

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

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da: "Banca Intesa S.p.a.", attesta di avere inviato copia della presente relazione al Legale del creditore procedente o intervenuti e, al debitore, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede.



(Geom. Luciano PICCINELLI)

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

<b>TRIBUNALE DI GENOVA</b>	
Esecuzione Immobiliare n.	PS/0832/17
Promossa da	"INTESA SAN PAOLO SPA"
Debitore	
Esperto	Geom. Luciano PICCINELLI
Descrizione immobile	<p><u>Appartamento</u> in Genova (San Martino) - <b>Via San Martino civ. 2A int. 1 composto</b>  <i>da: tre vani principali (soggiorno e n. 2 camere da letto) oltre accessori (cucina, bagno, ripostiglio e corridoio/dismpegno) e pertinenze (n. 2 balconi).</i>            Superficie commerciale "virtuale": mq. 93,00  <i>In normale stato di conservazione.</i>  <b>Confini:</b>            Nord : con muri perimetrali su Corso Europa ed in parte con interno due;            Est : con interno due ed in parte con vano scala condominiale e con muri perimetrali cavedio interno;            Sud : con interno sei ed in parte con muri perimetrali su cavedio interno;            Ovest: con muri perimetrali su distacco.            Al "Catasto Fabbricati" del Comune di Genova l'unita' immobiliare oggetto di stima risulta iscritta in capo alla</p>
Classe Energetica	Classe "E"
Stato di possesso	Libero
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Nessuna
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Vedi relazione
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Vedi relazione
Valore stimato a base d'asta	<b>€. 140.000,00.=</b> (Euro Centoquarantamila/00.=) per la quota di un intero

