

**Tribunale di Genova - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Giudice dell'Esecuzione	Dott. Franco Davini
Esecuz. Immobiliare N.	545 / 2015
Promossa da	- Finecobank S.p.A. – creditore procedente
Prossima Udienza	20 / 01 / 2017
Debitore	[REDACTED]
Esperto	<b>Geom. Salvatore Nassano</b> Corso Belvedere 45-17 - 16149 – Genova Tel. 010 / 6422876 - 335 / 835.02.09 <a href="mailto:geom.nassano@studionassano.it">geom.nassano@studionassano.it</a>
Descrizione Immobili	Nel Comune di Genova, Delegazione Rivarolo (Circoscrizione V – Valpolcevera) nel fabbricato sito in Via Faliero Vezzani Civ. N. 9A, abitazione posta al piano terzo contraddistinta con l'interno N. 15, e composta da: ingresso, corridoio, cucina abitabile, soggiorno, n. 2 camere da letto, locale per servizi igienici e piccola dispensa; annesso poggiolo a livello; superficie utile mq 78, superficie lorda mq 91; altezza interna m 3,00; <b>superficie commerciale mq 93,00.</b>
Stato di possesso	Immobile nel possesso della comproprietaria Sig.ra Piedigrotta Sabina (coniuge dell'esecutato, con separazione omologata) e dai propri figli minori (cfr. Cap. 3).
Formalità a carico dell'acquirente	NESSUNA.
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	- <u>Ipoteca volontaria R. P. N. 2439 / 29.03.2002</u> a favore di SANPAOLO IMI S.p.A. a garanzia di mutuo fondiario, iscritta sulla piena proprietà immobile; - <u>Ipoteca giudiziale R. P. N. 465 / 17.02.2015</u> a favore di FINECOBANK S.p.A. iscritta erroneamente sulla piena proprietà immobile (essendo l'esecutato proprietario del 50%); - <u>Nota Trascrizione Pignoramento R. P. N. 13824 / 17.07.2015</u> a favore di FINECOBANK S.p.A., gravante sulla quota di 1/2 della 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 30.09.2016, dell'importo di € <u>3.073,68</u> , a saldo delle gestioni ordinarie 2015 e 2016 e dell'importo di € 273,24 a saldo di spese straordinarie. In scadenza rate successive per € 1.131,06 (gestione ordinaria) e per € 810,00 (gestione straordinaria), cfr Cap. 5 relazione.
Osservazioni sulla regolarità edilizia e catastale	Immobile irregolare dal punto di vista edilizio; modeste opere interne sanabili; vedere capitoli 2, 4.3 e 8, della presente relazione.
Valore di Mercato	Abitazione Genova, Via Faliero Vezzani 9A/15, QUOTA 1/1: € 107.000,00 QUOTA pignorata 1/2: € 53.500,00
Prezzo Base Offerte	PROPRIETA' 1/1 <u>Lotto UNICO</u> ( - 20% ) € <b>85.600,00</b>
termine deposito C.T.U.	31 / 10 / 2016.
Data Deposito C.T.U.	<b>09 / 01 / 2017.</b>
Notifica alle parti	<b>09 / 01 / 2017.</b>

*Salvatore Nassano*  
 Geom. SALVATORE NASSANO  
 N° 2171  
 PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice dell' Esecuzione Dott. F. Davini**

(R.E. 545 / 2015 \*\*\* pross. Ud. 20.01.2017)

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

- **FINCOBANK S.p.A.**

procedente

Avv.to Mario FRANCHELLA

contro

debitore esecutato

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 09.05.2016 dall'Ill.mo G. E. Dott. F. DAVINI, Consulente Tecnico d'Ufficio nel giudizio indicato in epigrafe per la valutazione dell'immobile pignorato in comproprietà in ragione del 50% dell'esecutato, sito in Genova (Ge), Via Faliero Vezzani Civ. n° 9A Int. 15.

Fuori udienza il giorno 18.05.2016, 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 tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne



casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

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

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

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire anche tramite collaboratori presso i rispettivi uffici, previa avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;

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

carica 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 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 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 sanatorio;

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 Rivarolo, Via Faliero Vezzani Civ. 9A, Int. 15.



#### 1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà dell'unità Immobiliare residenziale sita nel Comune di **Genova**, Provincia di **Genova**, Delegazione **Rivarolo** (circoscrizione V - Valpolcevera), posta al piano terzo del fabbricato distinto con il **Civico N. 9A di Via Faliero Vezzani**, e precisamente:

ABITAZIONE contraddistinta con l'interno N. 15, composta da:

- ingresso, corridoio, cucina abitabile, soggiorno, n. 2 camere da letto, locale per servizi igienici e piccola dispensa.
- pertinenze esclusive: poggiolo a livello sul prospetto Nord (Via Vezzani) avente accesso dal locale soggiorno, e nel quale si trova lo scaldabagno a gas;
- pertinenze comuni: parti comuni condominiali;
- accesso da: Atrio e vano scala comune Civ. 9A;
- servitù attive / passive: ///////////////.

#### 1.1- DATI TECNICI

- superficie utile: mq 78,00 circa;
- superficie lorda: mq 91,00 circa;

- superficie poggiolo: mq 3,80
- altezza interna: m 3,00.

### 1.2- Calcolo SUPERFICIE COMMERCIALE

Abitazione	= Mq	91,00 x 1,000	= Mq	91,00
Poggiolo	= Mq	3,80 x 0,250	= Mq	0,95
<u>SUP. COMMERCIALE COMPLESSIVA</u>			= MQ	<u>92,95 &gt;&gt;&gt; MQ 93</u>

### 1.3- IDENTIFICATIVI CATASTALI ( Cifr. All. 3 ):

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati di Genova in capo ai

proprietari in ragione di ½ ciascuno, complessivamente per l'intera proprietà, come segue:

Sez.	Fg.	Map	Sub	ZC	Cat	Cl	Consist.	S. cat.	Rendita	Ubicazione
RIV	34	111	15	4	A/3	3	5,5 Vani	Mq 93	€ 525,49	Via F. Vezzani 9A/15, p. 3

#### Denunce di Variazioni e/o accatastamenti:

Per l'unità immobiliare in esame, agli atti NON risultano essere state presentate denunce di variazione, fatta eccezione della variazione d'ufficio registrata in data 09.11.2015 per l'inserimento dei dati di superficie.

### 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, cfr all. sub. 3c)

Dal raffronto eseguito con lo stato dei luoghi, si dichiara che la planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati datata 16.09.1954, NON risulta conforme allo stato di fatto, a seguito di modeste modifiche della distribuzione interna dei vani, consistenti nell'ampliamento del locale servizio igienico, mediante accorpamento parziale del locale dispenso adiacente.



STRALCIO PLAN. CATASTALE

Necessaria quindi la presentazione di Denuncia di Variazione per l'aggiornamento della planimetria catastale, tra l'altro a completamento della Denuncia Inizio Attività al Comune di Genova, per opere edilizie interne, presentata in data 16.04.2016, Prot. 2326.



REGOLARITA' SOGGETTIVA (ditta catastale)

La Ditta catastale [REDACTED] corrisponde agli attuali intestatari dell'immobile, a seguito della introduzione agli atti della voltura del rogito notarile di compravendita stipulato il 27.03.2002.

Tuttavia dalla visura catastale del 07.09.2016 si evince che i codici fiscali dei comproprietari erano errati: gli stessi sono stati corretti mediante istanza inoltrata dal sottoscritto CTU Prot. N. 19090 / 07.09.2016, quest'ultima inserita agli atti il 09.09.2016.

Allo stato attuale si attesta la conformità soggettiva.

**1.5- CONFINI**

L'UNITA' IMMOBILIARE, da nord in senso orario, confina con: muri perimetrali verso Via Faliero Vezzani (ove aggetta il poggioio pertinenziale), appartamento interno 14, vano scala comune, appartamento interno 16 e muri perimetrali verso distacco con fabbricato Civico N. 9; sopra con appartamento interno 19, sotto con l'appartamento interno 11.

**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 Rivarolo, a breve distanza dalla Stazione Ferroviaria e dal Palazzo del Comune di Genova Rivarolo. La zona presenta caratteristiche residenziali di tipo economico/popolare, ed è caratterizzata dalla carenza di parcheggi ed è ottimamente servita da infrastrutture e servizi.

**1.7- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE****- PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

Fabbricato a forma irregolare, la cui costruzione è stata ultimata nell'anno 1954, con struttura portante in cemento armato. Il fabbricato è disposto su 5 piani fuori terra ed uno seminterrato. Lo stesso presenta caratteristiche edilizie residenziali di tipo economico, con finiture in appresso indicate:

FINITURE EDIFICIO: i prospetti sono intonacati alla genovese e tinteggiati; il basamento del fabbricato a livello del piano terra rialzato, possiede intonaci a bozze; la copertura è piana e praticabile.

Portone in profili di alluminio anodizzato di colore bronzo / ottone anticato e vetro; Atrio con pavimento e rivestimento in marmo; pianerottoli con pavimento in getto di graniglia; pedate scale in marmo bianco di Carrara, parapetto di protezione in muratura con soprastante ringhiera di legno.

FINITURE ABITAZIONE: porta di accesso blindata ad un anta con pannelli interno ed esterno in legno; porte interne in legno tamburato e vetro; pavimenti dell'abitazione in getto di graniglia a diverse tonalità, con decorazioni semplici; pavimenti e rivestimenti locali cucina (parziale) e servizio igienico in piastrelle di ceramica; finestre in alluminio anodizzato preverniciato a colore bianco e vetrocamera, dotati di avvolgibili, fatta eccezione della porta



finestra del soggiorno, dotata di persiana ad ante di legno, alla genovese; il servizio igienico dotato è dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, vaso, bidet e vasca; la rubinetteria è di tipo corrente; pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.

#### - IMPIANTI TECNOLOGICI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Sono presenti i seguenti impianti: citofono condominiale con aprì porta elettrico; impianto ascensore comune; riscaldamento condominiale con piastre radianti in alluminio; impianti elettrico, idrico-sanitario, gas, allaccio defluenze delle acque nere; impianto acqua calda autonoma prodotta da calderina a gas – metano installata in nicchia sulla muratura perimetrale accessibile dal poggiolo pertinenziale; NON è stata fornita alcuna certificazione e documentazione a riguardo.

#### - CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Cifr. All. 9)

Non essendo stata fornita dagli esecutori, lo scrivente ha predisposto la Attestazione dell'indice di Prestazione Energetica codice identificativo N. 07 2016 55097 / 2016, trasmessa nel sistema informatico della Regione Liguria il 21.12.2016, che si allega alla presente relazione e dalla quale risulta la classe energetica E ed indice di prestazione energetica globale pari a 102,09 kwh/m<sup>2</sup> anno.

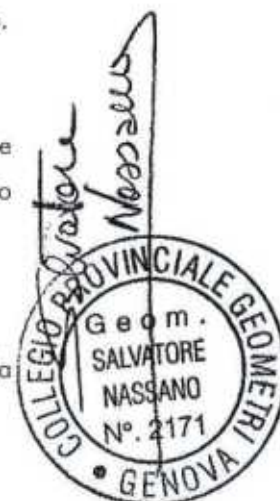
#### - ESPOSIZIONE, ORIENTAMENTO, LUMINOSITÀ E PANORAMICITÀ

L'Abitazione, ubicata al piano quarto, gode di sufficienti caratteristiche di luminosità; l'esposizione e l'orientamento sono rivolte a Nord-Ovest e Sud-Ovest; la stessa essendo principalmente rivolta verso la Via Vezzani, presenta normali caratteristiche di panoramicità.

#### 1.8- STATO di MANUTENZIONE e CONSERVAZIONE

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 è in BUONE condizioni di manutenzione e conservazione.



## 2- REGOLARITÀ 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 è reperibile il progetto edilizio N. 820 / 1951 relativo alla costruzione del fabbricato.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con Decreto N. 2535 del 10.12.1951 e la costruzione ebbe inizio nel mese di maggio 1952 ed ultimata il 10.05.1954, come risulta dalla documentazione acquisita ed allegata.

Si segnala che in sede di sopralluogo finale effettuato da parte del Comune in data 18.05.1954, il costruttore ha depositato tavole integrative per varianti interne realizzate in corso d'opera.

Tali varianti interne sono state recepite nel successivo accatastamento dell'edificio, quest'ultimo presentato nel mese di settembre 1954, senza tuttavia regolarizzare l'aspetto edilizio.

Infatti le tavole depositate al termine dei lavori sono state acquisite dal Comune ai soli fini amministrativi e non recano alcun timbro di approvazione: si allegano entrambe le tavole.

#### - DECRETO ABITABILITA' / AGIBILITA'

Per l'edificio Civico N. 9A è stato rilasciato Decreto di Abitabilità N. 2226 / 18.10.1954.

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

Per l'unità immobiliare in esame, è stata presentata Comunicazione di Opere Interne ai sensi dell'art. 26 della Legge 28.02.1985, N. 47, Prot. 2326 / 18.04.2002, colla quale è stata comunicata l'esecuzione di opere edilizie interne da iniziarsi in data 09.05.2002.

Le opere oggetto di comunicazione consistevano nell'ampliamento del locale servizio igienico, mediante accorpamento parziale dell'adiacente dispensa, oltre allo spostamento di un vano porta.

Agli atti del Comune non risulta la comunicazione di fine lavori e, come già indicato al capitolo 1.3, non è stata presentata la relativa variazione catastale per l'aggiornamento planimetrico.

#### - VERIFICA STATO DI FATTO

La verifica della regolarità edilizia, viene effettuata dal sottoscritto CTU mediante raffronto dello stato dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati ai progetti edilizi relativi alla costruzione del fabbricato ed alla D.I.A. 2326/2002, nonché alla planimetria catastale originaria datata 16.09.1954.

Dal confronto, si rilevano modeste modifiche alla distribuzione interna, in assenza di titolo edilizio, realizzate sia dal costruttore al momento della costruzione del fabbricato sia in occasione della realizzazione di opere interne dell'anno 2002 dall'esecutato.

Le modeste variazioni interne apportate al momento della costruzione dell'edificio sono desumibili dalle tavole integrative depositate il 18.05.1954; le recenti varianti interne rispetto alla DIA del 2002 consistono nello spostamento della porta di accesso del locale servizio igienico.

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

**L'immobile è irregolare dal punto di vista edilizio;** tuttavia le modeste difformità accertate non limitano la commerciabilità dell'immobile in quanto le stesse, peraltro conformi al Regolamento Edilizio Comunale di Genova, rientrano tra gli ABUSI NON PRIMARI.

E' possibile sanare le difformità accertate sia dal punto di vista edilizio, sia da quello catastale: per le relative procedure di regolarizzazione, vedere successivo capitolo 4.3 della presente relazione.

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**

Al momento del sopralluogo era presente la Sig.ra [REDACTED] comproprietaria, nata a Genova il [REDACTED] identificata dal sottoscritto mediante esibizione di carta identità [REDACTED] lasciata dal Comune di Genova il 20.07.2015.

Da indagini condotte c/o l'ufficio di anagrafe di Comune di Genova, nell'abitazione oggetto di espropriazione risultano i seguenti residenti, costituenti un unico nucleo familiare:

- [REDACTED] (comproprietaria);

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

**3.2- RESIDENZA DELL' ESECUTATO**

Dagli atti dell'Ufficio Anagrafe, l'esecutato è residente in Genova, Via Angelo Scaniglia Civ. 5 / 16.

**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: nessuna.
- 4.1.2- Convenzioni Matrimoniali: al momento dell'acquisto dell'immobile, avvenuto in data 27.03.2002, i coniugi [REDACTED] hanno dichiarato di essere coniugati in regime di comunione legale;

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rinvenuto c/o l'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Genova, risulta che i coniugi hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] 1, col regime di comunione dei beni.

In [REDACTED] on provvedimento del tribunale è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi.

- 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 alla Certificazione Notarile redatta il 14.09.2015 dal Notaio francesca LOMBARDO di Reggio Nell'Emilia (RE), 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 09.01.2017.



Saranno cancellate dalla procedura le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.2.1- Formalità di Iscrizione:

- Ipoteca volontaria R. P. N. 2439 / 29.03.2002, di cui alla nota di ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 27.03.2002 Not. Aurelio Morello di Genova (Ge) Rep. 95022 per l'importo complessivo di € 100.000, contro i coniugi [REDACTED] a favore di SANPAOLO IMI SPA con sede in Torino, C.F. 06210280019, concernente la piena proprietà dell'immobile in esame.
- Ipoteca giudiziale R. P. N. 465 / 17.02.2015, di cui alla nota di ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingiuntivo in data 29.07.2014 Tribunale di Genova (Ge) Rep. 458 per l'importo complessivo di € 38.000, contro i coniugi [REDACTED] a favore di FINECOBANK SPA con sede in Milano, C.F. 01392970404, concernente la piena proprietà dell'immobile in esame, quota di proprietà erroneamente indicata essendo l'esecutato proprietario della quota di 1/2.

4.2.2- Note di Trascrizione:

- Nota Trascrizione Pignoramento R. Part. N. 13824 / 17.07.2015, di cui alla nota di trascrizione relativa all'Atto giudiziario circa il VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Rep. 6989 / 01.07.2015 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova a favore di FINECOBANK SPA con sede in Milano, C.F. 01392970404, contro [REDACTED] concernente la QUOTA di 1/2 della PROPRIETA' del bene in esame, sino alla concorrenza della somma di € 34.144,70 di capitale, oltre interessi, mora, spese occorrente, competenze, diritti, ecc.

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

La regolarizzazione delle opere realizzate all'interno dell'unità in esame rientra tra quelli sanabili con procedura semplificata, trattandosi di ABUSI NON PRIMARI, conformi al Regolamento Edilizio Comune di Genova.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Sulla base della normativa della Regione Liguria attualmente in vigore, è possibile regolarizzare i due abusi per opere interne, come segue:

- le difformità inerente le varianti interne realizzate dal costruttore nell'anno 1954, ancorché superate dalle opere interne realizzate nell'anno 2002 dall'esecutato, vanno comunque regolarizzate mediante presentazione di comunicazione di opere ante 01.09.1967, ai sensi dell'art. 48 comma 1 della Legge Regionale 16/08 e s.m.i., senza applicazione di sanzioni essendo già accatastate al momento dell'esecuzione e munite di certificato di abitabilità;
- le difformità delle opere interne realizzate in variante alla D.I.A. 2326/2002, mediante presentazione di Comunicazione di opere interne eseguite prima del 01.01.2005, ai sensi dell'art. 22 comma 3 della Legge regionale 16/08 e s.m.i., versando la sanzione di € 175,12.



REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Necessaria presentazione di Denuncia di Variazione Catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Costi previsti: € 1.800 di onorario (compreso oneri fiscali) oltre ad € 175 circa a titolo di sanzione e diritti comunali, complessivamente in € 2.500 circa, oneri fiscali professionali compresi.

\*\*\* \*\*

Della svalutazione dell'immobile, riferita ai costi necessari per la sua regolarizzazione, si terrà conto nella valutazione di mercato al succ. Cap. 9.

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

Il fabbricato di Genova Civ. 9A di Via Faliero Vezzani, ove è posta l'unità in esame, è amministrato dallo studio di amministrazioni immobiliari "PICASSO" con sede in Genova, 16159, Passo Muscarolo 63N, Tel. 010/ 6504231.

A seguito della richiesta avanzata dal sottoscritto CTU il 26.09.2016, 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, alla data del 30.09.2016.

- 5.1- MILLESIMI PROPRIETÀ APPARTAMENTO CIV. 9A INT. 15: 38,750 / 1.000,00
- 5.2- SITUAZIONE SPESE ORDINARIE A CARICO DELL'IMMOBILE PIGNORATO:  
 a carico della proprietà dell'unità immobiliare pignorata sussiste un debito, per le gestioni 2015 e 2016, di € 3.073,68.  
 Di imminente scadenza N. 3 rate di ordinaria amministrazione alle date 30.11.2016, 31.01.2017 e 31.03.2017, di importo di € 377,02, per complessivi € 1.131,06.
- 5.3- SITUAZIONE SPESE STRAORDINARIE A CARICO DELL'IMMOBILE PIGNORATO:  
 deliberati interventi di manutenzione straordinaria, in corso di pagamento per l'installazione di valvole termostatiche € 273,24.  
DEBITO COMPLESSIVO al 30.09.2016 € 3.346,92  
 Di imminente scadenza N. 3 rate di straordinaria amministrazione alle date 15.10.2016, 15.11.2016 e 15.12.2016, di importo di € 270,00, per complessivi € 810,00.  
Complessivamente in scadenza per importo complessivo di € 1.941.



**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 Faliero Vezzani Civ. 9A Int. 15, è pervenuto di proprietà dei coniugi [REDACTED] in forza di atto di compravendita [REDACTED] a rogito Nataio Aurelio MORELLO (Genova) Rep. N. 95021, Racc. N. 14632, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 29.03.2005 R. Part. N. 8310, avendolo acquistato dai Sigg. [REDACTED]

Atto al quale si fa pieno riferimento per le provenienze anteriori.

L'immobile oggetto della procedura è stato acquistato da persone fisiche, non imprenditori, pertanto la VENDITA GIUDIZIARIA dovrà essere SOGGETTA ad IMPOSTA DI REGISTRO.

**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. 27 del Municipio V Valpolcevera, quale AMBITO DEL TERRITORIO URBANO, Zona AR-UR AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE.

Sull'area ove è ubicato il fabbricato NON 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:

Nessuna osservazione.



IN RELAZIONE AI DATI DEL PIGNORAMENTO:

Dati pignoramento corretti; al contrario l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale da parte di Finecobank è stata erroneamente iscritta solo contro l'esecutato Mastrangelo Stefano, sulla quota dell'intero alloggio, nonostante questi sia proprietario della quota indivisa del 50% dell'intero alloggio.

IN RELAZIONE ALLA REGOLARITA' EDILIZIA e CATASTALE:

Immobile irregolare dal punto di vista edilizio.

Abusi edilizi sanabili accertati al capitolo 2, le cui procedure per la regolarizzazione edilizia sono illustrate al capitolo 4.3.

**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 accertarne 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:

$$VALORE = \{ \text{superficie commerciale} \times \text{parametro di valore unitario} \}$$

Ottenuto il VALORE VENALE del bene oggetto di stima, per determinare il VALORE DI MERCATO, ad esso si applicano le riduzioni per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un importo complessivo pari ad € **2.500** (oneri fiscali professionali compresi), relativo alla regolarizzazione edilizia e catastale.

Lo scrivente quindi determina il **PREZZO BASE delle OFFERTE**, applicando al valore anzi determinato 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 stessa 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 FALIERO VEZZANI CIV. 9A/15:

PARAMETRO DI VALORE

Lo scrivente fissa in E **1.180,00 / 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 )

<b>VALORE di MERCATO q. 1/1:</b> (mq 93 x €/mq 1.180) =	E	109.740,00
Detrazioni per assenza di garanzia	E	- 2.500,00
	E	107.240,00
Arrotondato a :	<b>E</b>	<b>107.000,00</b>
		(EURO CENTO SETTE mila, 00)

Allo stato attuale, tale cifra rappresenta il più probabile valore di mercato dell'abitazione sita in Genova, Via Faliero Vezzani 9A/15.

9.1.2- CALCOLO VALORE ATTUALE DI MERCATO, QUOTA 1/2 ( Quota pignorata )

<b>VALORE di MERCATO q. 1/2:</b>	=	<b>E 53.500,00</b>
		(EURO CINQUANTATRE mila, 500)

Allo stato attuale, tale cifra rappresenta il più probabile valore di mercato della quota del 50% pignorata dell'abitazione sita in Genova, Via Faliero Vezzani 9A/15.

9.2- PREZZO BASE DELLE OFFERTE ABITAZIONE IN GENOVA, VIA FALIERO VEZZANI CIV. 9A/15:

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 = € ( 107.000,00 x 0,80 ) = E 85.600,00

▼ ( PREZZO BASE delle OFFERTE LOTTO UNICO ) ▼

PREZZO BASE offerte Lotto Unico = **E 85.600,00**

(EURO OTTANTACINQUE - mila Seicento / 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 1/2 pignorata</u>	<u>PREZZO BASE OFFERTE (-20%) Quota 1/1</u>
<b>Unico</b>	Abitazione in Genova (Ge), Via Faliero Vezzani, Civ. 9A/15	<b>€ 107.000</b>	<b>€ 53.500</b>	<b>€ 85.600</b>

**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 D49 (Periferica/Rivarolo TU. M. (V.JORI- V. Vezzani- V. Canepari).

Per le abitazioni di tipo economico, censite al Catasto Fabbricati nella Categoria A/3, i valori OMI riferiti al primo semestre dell'anno 2016 sono compresi tra:

Abitazioni di tipo economico: VALORE MINIMO = € 900 / Mq

Abitazioni di tipo economico: VALORE MASSIMO = € 1.300 / Mq

Il parametro unitario assunto nella valutazione, fissato in € 1.180 / Mq, che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile, è compreso tra i valore minimo e medio.

**11- DIVISIBILITA' DEL BENE IN LOTTI DISTINTI**

Essendo stata pignorata la quota del 50% di proprietà dell'immobile, lo scrivente precisa che l'immobile non è comodamente divisibile in natura in lotti distinti ed autonomi da assegnare ai comproprietari, con eventuali conguagli in denaro.

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

- nomina con ordinanza in data 09.05.2016, in qualità di esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. dott. F. Davini;
- giuramento effettuato il 18.05.2016 presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
- depositata istanza di proroga all'Ill.mo G.E. in data 07.09.2016, concessa con provvedimento in data 21.09.2016;
- effettuazione del sopralluogo solo in data 21.11.2016, previa notifica inizio operazioni peritali mediante A/R spedita il giorno 11.11.2016 notificata c/o l'abitazione in oggetto, ritirata all'Ufficio Postale il 17.11.2016.

Al momento del sopralluogo era presente la comproprietaria [redacted] mentre l'esecutato è intervenuto telefonicamente, grazie alla cortese collaborazione della Sig. [redacted] avendo il sottoscritto CTU necessità di chiedere chiarimenti circa la documentazione edilizia, catastale ed impiantistica a riguardo dell'immobile.

#### 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, la residenza dell'esecutato e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 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:

- copia Atto di provenienza, c/o Notaio Aurelio Morello di Genova;
- documentazione condominiale c/o lo studio di Amministrazioni Condominiali PICASSO con sede in Genova Passo Ruscarolo 63n, Tel. / Fax 010 / 6504231.

#### 12.4- REDAZIONE/PRODUZIONE DI ELABORATI:

- A.P.E. ATTESTAZIONE indice PRESTAZIONE ENERGETICA.



### 13- CONCLUSIONI

La presente relazione, composta di n° 18 pagine dattiloscritte e di n° 14 allegati sotto elencati, viene depositata con relativo piano di vendita.

\*\*\* \*\*

Con la massima osservanza.

Genova, li 09 Gennaio 2017.



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 dalla FINECOBANK SPA contro il [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 09.01.2017, nel rispetto della normativa vigente.

Genova, 09.01.2017.

L'Esperto



(Geom. Salvatore NASSANO)



allegati:

1. STRALCI CARTOGRAFICI
  - a. Stralcio Progetto Preliminare Piano Urbanistico Comunale;
  - b. Viste Aeree e satellitari;
  - c. Stralcio di Toponomastica;
  - d. Stralcio Cartografia Stradale;
2. Documentazione fotografica a colori interne ed esterne;
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
  - 3.a. visura storica unità immobiliare 09.09.2016;
  - 3.b. planimetria catastale;
  - 3.c. istanza CTU rettifica intestazione 07.09.2016;
  - 3.d. visura storica 07.09.2016;
4. ATTI DEL C.T.U.;
  - 4.a. comunicazione inizio op peritali;
  - 4.b. istanza proroga;
5. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
  - 5.a. Ispezione online, cartellino abitabilità e istanza accesso agli atti Visura progetto edilizio;
  - 5.b. Progetto costruzione edificio;
6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA
7. Zone e Valori OMI Osservatorio Valori Immobiliari, agenzia del Territorio;
8. DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA / STATO DI OCCUPAZIONE / STATO CIVILE;
  - 6.a. Estratto per Riassunto Atto di Matrimonio acquisito c/o l'Ufficiale Stato Civile in data 04.01.2017;
  - 6.b. certificato residenza dell'esecutato;
  - 6.c. stato di famiglia che risiede nell'immobile oggetto della procedura;
9. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE FORNITA DALL'AMMINISTRATORE
10. Atto di provenienza ;
11. aggiornamento formalità doc ipocatastale;
12. Nota Trascrizione del pignoramento, in atti della procedura;
13. Certificazione notarile agli atti della procedura;
14. Notifica alle parti della CTU in data 09.01.2016.

