



n° R.E. 636/17

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
 SEZIONE VII° _____ UFFICIO FALLIMENTI
ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

- **BANCO BPM SPA – Avv. Battaglia Mario e Avv. Maria Cristina Russo**
 contro
- **XXXXXX XXXXX – esecutato – Avv. -----**

G.E. Dott. Rosario Ammendolia

| <i>Vers.</i> | <i>data</i> | <i>Rev. n°</i> | <i>data</i> | <i>committente</i> |
|--------------|-------------|----------------|-------------|--------------------|
| 1 | 23/03/18 | 0 | -- | Trib.civ.ge |
| | | | | |



Lotto numero 1 - unico:

- Piena Proprietà appartamento abitazione di tipo economico (A/3) sito in Via Vecchia Vastato civ. 18/14 Recco (GE) composto da ingresso, cucina, wc, soggiorno, num. 2 camere, num. 3 poggiosi e balconata d'ingresso,

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

a) Via Vecchia Vastato civ. 18 int. 14 piano 4, Recco (GE) : appartamento per abitazione di tipo economico, sito in Via Vecchia Vastato civ. 18 int. 14 Recco (GE) piano 4, composto da ingresso, cucina, wc, soggiorno, num. 2 camere, num. 3 poggiosi e balconata d'ingresso.

1.1 – Dati tecnici:

a) Via Vecchia Vastato civ. 18 int. 14 piano 4, Recco (GE):

superficie commerciale rilevata: superficie

appartamento: 68,68 mq superficie poggiosi :

19,12 mq

(per dettaglio grafico computo superficie commerciale vedi Allegato 4.1)

1.2 – Calcolo Superficie virtuale commerciale:

Computo consistenze redatto in conformità alle “istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare, allegato 2” dell’Agenzia delle Entrate – Territorio, fonte base per la determinazione delle consistenze per l’Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI).



La superficie commerciale corrispondente al computo della superficie lorda interna (compresi murature interne), compresa la muratura perimetrale verso l'esterno sino a 50 cm, murature di confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali computata per la metà.

Per dettaglio grafico vedi planimetria Allegato 4.1.

superficie commerciale APPARTAMENTO:

| Tipologia | Sup. comm. Ril. (mq) | Coeff. | Sup. comm. (mq) |
|---------------------------|----------------------|--------|-----------------|
| appartamento | 68,68 | 1 | 68,68 |
| poggioli | 19,12 | 0,3 | 5,74 |
| Totale superficie comm.le | | | 74,42 |

1.3 – Dati catastali:

Via Vecchia Vastato civ. 18 int. 14 piano 4, Recco (GE);

Comune di RECCO (GE), SEZ. - - foglio 6 part. 2581 Sub. 19 Cat. A/3 classe 4 superficie catastale**: 70 mq rendita Euro 825,15 intestazione catastale:

XXXXXX xxxxx nato a xxxxx il xxxxxxxx

C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1

Totale escluse aree scoperte**: 66 m²

1.4 – Regolarità catastale:

Dal confronto tra la planimetria e visura catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti irregolarità:



Via Vecchia Vastato civ. 18 int. 14 piano 4, Recco (GE):

Confronto planimetrico:

➤La planimetria depositata in atti non presenta difformità Analisi

visura:

Coerenti e corrette le informazioni di intestazione indicate in visura.

Regolarizzazione catastale dell'immobile:

non sono necessarie regolarizzazioni di tipo catastale.

| immobile | Oggetto | Pratica | Importo netto pratica | spese |
|----------|---------|---------|-----------------------|-------|
| --- | --- | --- | --- | --- |

1.5 – Confini:

a) Via Vecchia Vastato civ. 18 int. 14 piano 4, Recco (GE):

- a nord: con adiacente appartamento interno 13,
- a est: muri perimetrali verso distacco giardino interno 4,
- a sud: muri perimetrali verso distacco giardino interno 4,
- a ovest: muri perimetrali verso distacco giardino interno 4,

1.6 - Verifica documentazione art. 567 c.p.c.:

Dall'esame della documentazione ottenuta a mezzo P.C.T. si constata la

presenza dei seguenti documenti:

- certificato notarile ipotecario ventennale a firma Notaio Giulia
Messina Vitrano del 21/11/2017.

Dalla lettura dei documenti si è potuto appurare la completezza degli stessi.



NB: rispetto alla redazione della certificazione notarile sopra citata recante data 05/09/2017, si segnala che sono state trascritte le accettazioni tacite di eredità con i seguenti dati:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/2017 - Registro

Particolare 27257 Registro Generale 37617

Pubblico ufficiale AJELLO UMBERTO Repertorio

56200/9466 del 22/02/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA'

➤ TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/2017 - Registro

Particolare 27258 Registro Generale 37618 Pubblico

ufficiale AJELLO UMBERTO Repertorio 56200/9466 del

22/02/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA'

2. DESCRIZIONE **SOMMARIA** **IMMOBILI:** a) Via

Vecchia Vastato civ. 18 int. 14 piano 4, Recco (GE): Appartamento per abitazione di tipo economico, sito all'interno del fabbricato di Via Vecchia Vastato civ. 18 all'interno 14, piano 4, composto da ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, disimpegno, wc, camera da letto matrimoniale, camera singola, pavimentazione completa in piastrelle di ceramica, finitura pareti in tinteggiatura, impianto di riscaldamento a radiatori di tipo centralizzato, acqua calda sanitaria anch'essa centralizzata. caratteristiche della zona:



La zona in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione, è la zona a margine del centro del comune di Recco, comunque posta a breve distanza (circa 500 m) dal centro del paese. Zona di tipo residenziale, con sviluppo urbanistico tipico della cittadina risalente al secondo dopoguerra, con edifici di media volumetria, con scarsi spazi esterni. Zona comoda per viabilità privata e pubblica (presene fermata bus ATP a pochi metri e stazione FS a 500 m)

nelle immediate vicinanze dell'edificio è presente la ex strada provinciale 333, viabilità di notevole transito veicolare poichè arteria di collegamento della vallata (collega la costa con comuni dell'entroterra), e accesso al casello autostradale di Recco.

Zona complessivamente a carattere residenziale, con edifici di ampio volume e ampia e numerosa offerta commerciale, vista la presenza di numerosi negozi di vario tipo lungo gli assi viari di Via Roma e vie limitrofe, presenti altresì servizi quali scuole, banche, poste ecc...

caratteristiche dell'edificio: Via

Vecchia Vastato civ. 18, Recco (GE):

l'edificio di Via Vecchia Vastato 18, in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, la cui costruzione risale al 1970, con un complessivo di 6 piani fuori terra, struttura portante con telaio di cemento armato, murature perimetrali (presumibilmente vista l'epoca di costruzione) con intercapedine, copertura a falde inclinate.



Edificio e l'immobile sono serviti da impianto ascensore.

Nel complesso l'edificio si presenta in uno stato di conservazione a vista rilevabile in "buono", con assenza di elementi di degrado di particolare interesse, analoga valutazione per percorsi interni tipo atrio/vani scale in condizioni quindi buone.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è utilizzato come "seconda casa" dall'esecutato, pertanto da ritenersi occupata dal soggetto esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Formalità, vincoli, oneri, che resteranno a carico dell'acquirente:

vincoli e inquadramento urbanistico:

Si indicano le varie zonizzazioni previste per la zona di ubicazione degli immobili indicate nello strumento urbanistico (P.U.C.) Piano Urbanistico Comunale del Comune di Recco,

Via Vecchia Vastato 18 – Recco:

Zona AR-FR - Ambiti di riqualificazione dei tessuti di frangia urbana L'edificio risultano NON essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorgono i complessi immobiliari sono vincolate ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

Condominio:

- In data 06/02/2018 si è inviato a mezzo email PEC all'amministratore del condominio di Via Vecchia Vastato 18,



Recco, dott.sa Pavani Daniela, richiesta documentale informazioni relative agli immobili oggetto di esecuzione con particolare riferimento ai seguenti argomenti:

"l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente,.....omissis.....";

....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."

In data 22/03/2018 si riceveva a mezzo email da parte dell'amministratore di Via Vecchia Vastato 18, Recco, comunicazione relativa alla situazione contabile ed amministrativa dell'immobile.

Dalla lettura del documento si evince che per l'immobile vi sono rate scadute e non pagate, per euro 931,01, nella stessa comunicazione venivano indicato la scelta dell'assemblea del condominio di attendere circa l'applicazione delle nuove tabelle (già redatte) per la ripartizione dei costi riscaldamento e acqua calda sanitaria secondo norma UNI 10200 , inoltre viene segnalato il prossimo avvio di opere di manutenzione ai poggiali con costi riassunti nel preventivo della ditta Contarini (assegnataria dell'appalto) ma non specificati nel dettaglio in quanto alcune opere sono soggette a scelte da parte dei singoli condomini.

NB: Dati complessivamente soggetti a verifica in fase di pubblicità immobiliare, potrebbero esserci infatti aggiornamenti rispetto a quanto indicato.

domande giudiziali:

nulla da segnalare

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:



nulla da segnalare

Convenzioni matrimoniali:

Gli immobili sono intestati al sig. xxxxxxxx XXXXXX in quota 1/1 come bene personale derivante da successione.

Altri pesi o limitazioni:

nulla da segnalare

4.2 formalita', vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

Di seguito si riepilogano le risultanze relative alle trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti corrispondenti a quanto indicato nella documentazione ipo-catastale (verifica al 13/03/2018 in ordine cronologico)

:

ISCRIZIONE CONTRO del 06/02/2015 - Registro Particolare 362 Registro Generale 2885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Re- pertorio 1173 del 13/01/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO TRASCRIZIONE CONTRO del 21/08/2017 - Registro Particolare 19374 Registro Generale 27441 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI GENOVA Reper- torio 6869 del 27/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VER- BALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/08/2017 - Registro Particolare 19666 Registro Generale 27829 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDI-



ZIARIO Repertorio 31767 del 25/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAU-
TELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ULTIMI 20 ANNI:

5.1 Attuali Proprietari:

All'attualità l'immobile risulta di proprietà del sig. xxxxx XXXXXX in parte per devoluzione testamentaria della defunta madre Sig.ra xxxxxxx xxxxxxx denuncia di successione 391/2008 del 21/02/2008 ed in parte per quota di eredità del defunto padre sig. XXXXXX xxxxxx 7936/1999 del 21/07/1999.

5.2 precedenti proprietari:

- in precedenza l'immobile risultava di proprietà dei coniugi sigg.ri XXXXXX xxxxxxxxxxxx, sin dal 15/12/1973, dove acquistarono dalla "Immobiliare Gibilparco Società a responsabilità limitata" di Genova con atto a Rogito Notaio Petraroli del 25858 del 15/12/1973. A sua volta la Immobiliare Gibilparco costruì l'edificio e pertanto l'immobile oggetto di esecuzione, con licenze Edilizie per prima istanza e successive varianti numm. 73/70 – 60/72 – 31/72 – 12/73.

6. REGOLARITA' EDILIZIA:

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Recco è emerso che per gli edifici in cui sono ubicati gli immobili risultano rispettivamente i seguenti documenti: Progetto di costruzione con relative licenze edilizie:

- 73/70

– 60/72

– 31/72

10/21



– 12/73.

L'analisi documentale ha permesso di verificare che per l'appartamento non esistono difformità specie dal confronto tra la documentazione di variante licenza 12/73.

6.1 Eliminazione delle irregolarità Edilizie:

Alla luce di quanto relazionato non si ravvisa la necessità di regolarizzazioni di tipo edilizio.

“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”:

l'articolo 36 indica:

“Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abusato, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.”

11/21



nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 36.

“...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;...”

Non sono state riscontrate pratiche di condono.

Soggetto Istante: ---

normativa: ---

Stato procedimento: ---

Costi: ---

Oblazioni già corrisposte e da corrispondere: ---

“..... in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono 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....

il comma in oggetto prevede: *“...6. Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge.*

nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 40 c. 6.

“.....ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380,



specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

“Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

“..... Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.”

nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 46.

Dichiarazione di agibilità/abitabilità:

Decreto di abitabilità num. 15 del 06/12/1974 rilasciato dal comune di Recco.

Attestato di Prestazione Energetica:

Dalla ricerca presso il proprietario e presso IRE Liguria SPA (inoltrata PEC a IRE Liguria in data 10/01/2018 con risposta PEC del 15/01/2018) non sono state rintracciati A.P.E. in corso di validità.

Pertanto è stato redatto dal sottoscritto e allegato alla presente perizia A.P.E. Classe Energetica G Protocollo num. 9795/2018 Codice Identificativo num. 0720189775 del 13/03/2018.

7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE: stato

uso e manutenzione: a) Via Vecchia

Vastato 18/14 Recco (GE): Edificio:



| Caratteristiche strutturali | | condizioni |
|------------------------------------|--|-------------------|
| Struttura portante | Struttura portante in telaio di CA | Non ispezionabile |
| Solai | Presunti in CA vista l'epoca di costruzione dell'edificio | Non ispezionabile |
| copertura | Piana | Non ispezionata |
| scale | A doppio rampanti con Struttura portante in c.a. Rivestimento in lapideo | - |

| Componenti edilizie e costruttive | | condizioni |
|--|---|-------------------|
| Pareti esterne | Finiti in intonaco civile e tinteggiatura | discrete |
| portone | Metallo e vetro | adeguato |
| Percorsi interni | Scale interne e ballatoi | discrete |

Appartamento:

| Componenti edilizie e costruttive | | condizioni |
|--|--|------------------------|
| Porta di accesso | In legno | mediocre - funzionante |
| Infissi esterni (oscuranti) | Tapparelle n pvc | Discrete - funzionanti |
| finestre | in legno con vetro semplice | Discrete - funzionanti |
| Porte interne | In legno | Discrete - funzionanti |
| Pavimenti | in piastrelle di ceramica | Discrete |
| Pareti | Tinteggiate | adeguate |
| Bagni | Num. 1 presente completo di sanitari e rubinetteria d'uso corrente | adeguato |

| impianti | | condizioni | Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/ |
|-----------------|----------|-------------------|---|
| citofonico | presente | funzionante | Non rilevata |
| gas | presente | funzionante | Non rilevata |



| | | | |
|---------------------------|--------------|-------------|--------------|
| elettrico | presente | funzionante | Non rilevata |
| fognatura | presente | funzionante | Non rilevata |
| Idrico | presente | funzionante | Non rilevata |
| telefonico | Non rilevato | - | - |
| Termico (*) | presente | funzionante | Non rilevata |
| Acqua calda sanitaria (*) | presente | funzionante | Non rilevata |
| Anti intrusione | assente | - | Non rilevata |
| Energie alternative | assente | - | Non rilevata |
| condizionamento | assente | - | Non rilevata |

NOTA (*):

nell'appartamento è presente impianto di riscaldamento tradizionale (radiatori) e impianto di acqua calda sanitaria, il tutto di tipo centralizzato con caldaia condominiale, ubicata nella centrale termica posta alla base dell'edificio con accesso da porta in ferro da Via Vecchia Vastato (adiacente civ. 18).

8. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO: Da

indagini effettuate nell'area di ubicazione degli immobili e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. Il valore è stato desunto cercando immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e attingendo informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali,
- ricerca presso Agenzie immobiliari,
- valutazione di annunci su siti internet,



- ricerca mirata di atti di compravendita per immobili con caratteristiche simili all'oggetto di stima.

In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: l'ubicazione, la categoria catastale, la destinazione d'uso, la classe catastale, la consistenza (variabile a seconda della destinazione d'uso mq/mc...), lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili. Vengono considerate le condizioni di manutenzione/conservazione in cui versano gli immobili, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si specifica che per ottenere maggior dettaglio circa i valori OMI da utilizzarsi, in ossequio al quesito posto da G.E., è stata effettuata ulteriore ricerca del valore di stima con ricerca mirata al valore unitario (il mq), ed è stata effettuata con le seguenti caratteristiche:

- ricerca di compravendite di appartamenti (A/3) nei Fogli catastali 6 del comune di Recco, del comune di Genova, nel periodo corrispondente ai 24 mesi precedenti alla presente stima. Alla luce di tale ricerca e delle valutazioni sul mercato immobiliare della zona è possibile ottenere valori OMI corrispondenti ai valori minimi e anche al di sotto stabiliti per la categoria di interesse (abitazioni economico).



Si ritiene possibile pertanto applicare i valori OMI corrispondenti agli immobili tipo: a) appartamento Via Vecchia

Vastato 18/14, Recco (GE): superficie commerciale: 74,42 mq

Valore OMI 1 sem. 2017

appartamento economico stato conservativo "normale"

> valori di mercato (€/mq) : min. 1900 max 2800

Valore valore applicabile previsto in Euro 2000/mq mercato: Lotto 1

composto da appartamento Via Vecchia Vastato 18/14, Recco (GE):

superficie commerciale: 74,42 mq

2000 €/mq x 74,42 mq = € 148.840 (Euro

centoquarantottomilaottocentoquaranta/00).

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Per facilitarne la vendita all'asta, considerato lo stato di occupazione degli immobili, l'assenza di garanzia per vizi, si ritiene

opportuno ridurre i valori sopra calcolati con una decurtazione forfettaria pari al 10%, per cui: Lotto 1

composto da appartamento Via Vecchia Vastato 18/14, Genova (GE):

| | | |
|-----------------|---------------|---------------------|
| Valore di Stima | | € 148.840,00 |
| Riduzione 10% | 10,00% | € 14.884,00 |
| | TOTALE | € 133.956,00 |

17/21



9. LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO:

non esistono lotti da separare, quota intero intestata al soggetto esecutato nella presente procedura.

10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO:

10.1 – Operazioni peritali

Ill.mo Giudice,

in data 09 gennaio 2018, a seguito della nomina, prestavo giuramento come esperto nella causa BANCO BPM SPA vs XXXXXX XXXXX n° R.E. 636/2017 per la stima di immobili siti in Recco (GE), ovvero nel dettaglio:

a) Via Vecchia Vastato 18/14 appartamento:

- In data 10/01/2018 ho provveduto ad inviare comunicazione a mezzo raccomandata A/R al soggetto esecutato sig. Franco XXXXXX oltre che PEC al creditore precedente informando del sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione previsto per il giorno 19/01/2018.
- Nei giorni successivi si riceveva comunicazione telefonica da parte del Sig. Franco XXXXXX il quale , per motivi personali, richiedeva lo spostamento del previsto sopralluogo in altra data, pertanto si fissava nuovo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione in data 02/02/2018 alle ore 10.00.
- In data 25/01/2018 si faceva richiesta dei progetti depositati presso Ufficio Edilizia Privata del Comune di Recco al fine di approfondire argomenti inerenti la regolarità edilizia del-

18/21



l'immobile, con incontro presso il Comune di Recco per la visione dei progetti, avvenuto il giorno 06/02/2018.

- Nel corso del sopralluogo si è constatata la presenza di un impianto di "ricircolo" dell'acqua calda sanitaria di competenza condominiale, con pompe ubicate nel locale caldaia.
- Per tale motivo si è richiesto accesso presso la centrale termica condominiale assieme al manutentore, con appuntamento per il giorno 12/02/2018.
- in data 12/2/2018 si è effettuato accesso all'interno del locale tecnico dove si sono acquisiti i dati necessari per la redazione di APE.

Si sono effettuate le seguenti verifiche e ricerche documentali.

- Catasto: richiesta di visura e planimetria catastale per ogni immobile,
- Comune di Recco: ricerca di certificato di agibilità/abitabilità, per ogni immobile reperito,
- Comune di Recco: ricerca progetti di costruzione, varianti, manutenzione ecc...
- richiesta e ritiro atti di provenienza per ogni immobile,
- richiesta documenti contabili amministrazione condominio,
- richiesta di A.P.E. IRE Liguria SPA

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Geom. Natale Mazzei in qualità di esperto, ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, 23/03/2018

In fede

(Geometra Natale Mazzei)

Allegati:

19/21



ALLEGATO 1

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA IMMOBILI

- A1 localizzazione geografica

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- A2.1 visura catastale sub 19
- A2.2 planimetria catastale sub 19

ALLEGATO 3

FOTOGRAFIE

- A3.1 allegato fotografico

ALLEGATO 4

PLANIMETRIE STATO DI FATTO IMMOBILI

- A4.1 planimetria Via Vastato 18-4

ALLEGATO 5

TITOLI DI PROVENIENZA

- A5.1 nota_trascr_2008_rep_18544
- A5.2 atto_1973_petraroli_25858

ALLEGATO 6

SCHEDE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

- A6.1 OMI

ALLEGATO 7

- A7.1 COPIA APE Via Vecchia Vastato 18-14
- A7.2 COPIA protocollo APE Reg_Lig
- A7.3 lettera IRE LIGURIA

ALLEGATO 8

DOCUMENTI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

- A8.1 email amm cond vastato 18
- A8.2 doc amm cond vastato 18

ALLEGATO 9

PROGETTI EDILIZI

- A9.1 lic ed 73-70
- A9.2 lic ed 31-72
- A9.3 lic ed 60-72
- A9.4 lic ed 12-73
- A9.5 estratto scheda decr Abit

ALLEGATO 10

- A10 verbale soprall

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis L. 80/2005



Un originale del presente fascicolo completo di allegati viene depositato presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova ed in forma digitale (P.C.T.), unitamente all'istanza di liquidazione; lo sottoscritto Geometra Natale Mazzei, attesta che una copia della presente relazione completa di allegati è stata spedita a mezzo posta prioritaria o email o PEC ai ciascuno dei debitori, creditori procedenti e intervenuti.

Genova, 23/03/2018

(Geometra Natale Mazzei)

