

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banco Popolare S.Co.

(avv. Stefano Torchio)

Contro

XXXXXXXXXX

debitori esecutati

G.E.: dott. Franco Davini

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Alessandro Ombrina

Iscritto all' albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n°2461

Con studio in Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010.2474233 – fax: 010.2516490

mail: alessandro.ombrina@geopec.it – alessandro.ombrina@studiombrina.com



Sommario

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA..... 2

1.1 - Dati tecnici.....	3
1.2 – Identificativi catastali	5
1.3 – Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis	6
1.4 – Confini.....	7
2) DESCRIZIONE SOMMARIA.....	9
3) STATO DI POSSESSO.....	10
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	11
4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura..	12
5) REGOLARITA' EDILIZIA.....	12
6) INDAGINE URBANISTICA.....	16
7) VINCOLI.....	17
8) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE.....	17
9) DIVISIBILITA' DEL BENE.....	19
10) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE.....	19
11) VALUTAZIONE.....	19
12.1 - Criterio di Stima.....	19
12.2 - Fonti di informazione	19
12.3 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare.....	20
12.4 - Coefficienti di differenziazione.....	21
12.5 - Calcolo del valore venale	22
12.6 - Adeguamenti e correzioni di stima.....	25
12.7 – Stima del valore a base d' asta.....	25
12) CONCLUSIONE PERITALE.....	27

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

In relazione ai beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha suddiviso gli stessi nei seguenti lotti:

Lotto	Ubicazione	Destinazione	Quota pignorata
1°	Genova, Via di Burlo 17	Abitazione	
2°	Genova, Via di Burlo	Box + Terreno	
3°	Genova, Via Monte Sleme	Posto Auto	
4°	Genova, Via Fegino 5/1	Abitazione	
	Genova, Via Fegino 5	Posto Auto	
	Genova, Via Fegino 5	Box	
	Genova, Via Fegino 5	Cantine P.T.	
	Genova, Via Fegino 5	Cantina Int.	

LOTTO PRIMO: Appartamento Via di Burlo 17

Quota del 100% della piena proprietà di appartamento in Genova delegazione Borzoli, Via di Burlo civ. 17, composto da: ingresso, corridoio, tre camere, bagno, cucina abitabile, e terrazzo.

LOTTO SECONDO: Box con prospiciente terreno Via di Burlo

Quota del 100% della piena proprietà di un box, con annessa piccola cantina, e prospiciente terreno agricolo, in Genova, delegazione Borzoli, Via di Burlo.

LOTTO TERZO: Posto auto scoperto Via Monte Sleme

Quota del 100% della piena proprietà di un posto auto scoperto, in Genova, delegazione Borzoli, Via Monte Sleme.

LOTTO QUARTO: Appartamento ed altri immobili in Via Fegino 5

Quota del 50% della piena proprietà di un appartamento, di un ex posto auto, di un box, di due cantine al P.T. e di una cantina interrata, in Genova, delegazione Fegino, Via Fegino civ. 5.

1.1 - Dati tecnici

LOTTO PRIMO: Appartamento Via di Burlo 17

Abitazione	mq. 104,16 x 100%	mq. 104,16
Terrazzo	mq. 62,24 x 10%	<u>mq. 6,22</u>
	Superficie lorda virtuale	mq. 110,38 arr/ta a

Superficie commerciale: mq. 110,00

LOTTO SECONDO: Box con prospiciente terreno Via di Burlo

Box mq. 35,96
Terreno (sup. catastale)..... mq. 420,00

LOTTO TERZO: Posto auto scoperto Via Monte Sleme

Superficie (catastale)..... mq. 12,00

LOTTO QUARTO: Appartamento Via Fegino 5/1

Abitazione	mq. 97,52 x 100%	mq. 97,52
Terrazzo	mq. 13,44 x 10%	<u>mq. 1,34</u>
	Superficie lorda virtuale	mq. 98,86 arr/ta a

Superficie commerciale: mq. 99,00

LOTTO QUARTO: Box (oggi demolito) in Via Fegino 5

la superficie catastale di mq. 26 verrà valutata unitamente a maggior consistenza rappresentata dall'annessa corte urbana annessa all'intero compendio fabbricativo costituente il presente lotto.

LOTTO QUARTO: Cantine al P.T. (subb. 10-12) in Via Fegino 5

superficie (catastale) mq. 63, oggi fuse in unica unità immobiliare adibita ad abitazione abusiva priva dei requisiti igienico sanitari per poter essere sanata urbanisticamente.

LOTTO QUARTO: Cantina Interrata(sub 9) in Via Fegino 5:

superficie (catastale) mq. 52,00

LOTTO QUARTO: Box (sub 14) in Via Fegino 5:

superficie (catastale) mq. 22,00

1.2 – Identificativi catastali

LOTTO PRIMO: Appartamento Via di Burlo 17

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione Pra, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo agli esecutati, foglio 66 mappale 123 sub. 3, Cat. A/3, classe IV°, vani 6,0, R.C. €. 604,25.

LOTTO SECONDO: Box con prospiciente terreno Via di Burlo

Box: Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione BOR, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo all'esecutata Sig.ra Mariella Verteramo per la quota dell'intero, foglio 66 mappale 1126 sub. 3, Cat. C/6, classe III°, mq. 37, R.C. €. 301,92.

Terreno: Al N.C.T. del Comune di Genova, Sezione 3, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo all'esecutata Sig.ra Mariella Verteramo per la quota dell'intero, al foglio 66 mappale 606, seminativo arborato, classe II°, mq. 420, Reddito Dominicale €. 4,01 Reddito Agrario €. 3,80.

LOTTO TERZO: Posto auto scoperto Via Monte Sleme

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione BOR, l' immobile oggetto della presente relazione risulta in capo all'esecutato Sig. Luigi Battaglini per la quota dell'intero, foglio 66 mappale 1379 sub. 6, Cat. C/6, classe I°, mq. 12, R.C. €. 71,89.

LOTTO QUARTO: Appartamento ed altri immobili in Via Fegino 5

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, Sezione BOR, gli immobili oggetto della presente relazione risultano in capo all'esecutato Sig. XXXXXX e censiti al foglio 69 :

Appartamento: mappale 129, sub. 1, Cat. A/4, classe IV°, vani 5,5, R.C. €. 355,06;

Box demolito: mappale 771, sub. 13, Cat. C/6, classe I°, mq. 26, R.C. €. 155,76;

Cantine P.I.: mappale 771, sub. 10, Cat. C/2, classe II°, mq. 38, R.C. €. 139,34;

mappale 771, sub. 12, Cat. C/2, classe II°, mq. 25, R.C. €. 91,67;

Cantina Interrata: mappale 771, sub. 9, Cat. C/2, classe II°, mq. 52, R.C. €. 190,68;

Box: mappale 771, sub. 14, Cat. C/6, classe I°, mq. 22, R.C. €. 131,80.

1.3 – Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis

LOTTO PRIMO: Appartamento Via di Burlo 17

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi a seguito della realizzazione di una piccola finestra nell'affaccio secondario dell'alloggio.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde all'attuale proprietaria.

LOTTO SECONDO: Box con prospiciente terreno Via di Burlo

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde all'attuale proprietaria.

LOTTO TERZO: Posto auto scoperto Via Monte Sleme

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde all'attuale proprietario.

LOTTO QUARTO: Appartamento Via Fegino 5/1

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde agli attuali proprietari.

LOTTO QUARTO: Box demolito Via Fegino 5

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi a seguito della demolizione del manufatto. Attualmente l'immobile risulta assorbito all'interno della corte urbana di collegamento a tutte le unità immobiliari costituenti il presente lotto.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde agli attuali proprietari.

LOTTO QUARTO: Cantine al piano terreno Via Fegino 5

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi a seguito della fusione delle stesse in unica unità immobiliare.

Attualmente l'immobile è utilizzato con destinazione abitativa senza le prescritte autorizzazioni.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde agli attuali proprietari.

LOTTO QUARTO: Cantina al piano interrato Via Fegino 5

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde agli attuali proprietari.

LOTTO QUARTO: Box Via Fegino 5

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

L'intestazione riportata sulla visura catastale corrisponde agli attuali proprietari.

1.4 – Confini

LOTTO PRIMO: Appartamento Via di Burlo 17

nord: su via di Burlo;

est: con terrazzo annesso verso distacco;

sud: con terrazzo annesso verso passaggio comune ad altre proprietà;

ovest: con appartamento contiguo di cui al mapp. 363.

LOTTO SECONDO: Terreno Via di Burlo

nord: con intercapedine verso terrapieno;

est: con box sub. 4;

sud: su via di Burlo;

ovest: con box sub. 2.

LOTTO SECONDO: Terreno Via di Burlo

nord: su via di Burlo;

est: con terreno di cui al mappale 1197;
sud: con terreno di cui al mappale 1031;
ovest: con terreno di cui al mappale 1281.

LOTTO TERZO: Posto auto scoperto Via Monte Sleme

nord: con terreno di cui al mappale 1378;
est: con posto auto sub. 7;
sud: con area di manovra comune sub. 1;
ovest: con posto auto sub. 5.

LOTTO QUARTO: Appartamento ed altri immobili in Via Fegino 5

nord: su via Fegino;
est: su corte urbana comune;
sud: con terrazzo annesso su corte urbana comune;
ovest: con appartamento di cui al civ. 7.

LOTTO QUARTO: Box demolito Via Fegino 5

nord: su corte urbana comune;
est: con muro di confine verso proprietà Dreher e/o aventi causa;
sud: con muro di confine verso proprietà Dreher e/o aventi causa;
ovest: su corte urbana comune.

LOTTO QUARTO: Cantine al piano terreno Via Fegino 5

nord: con terrapieno;
est: con appartamento di cui al civ. 7;
sud: su corte urbana comune;
ovest: con terrapieno.

LOTTO QUARTO: Cantina al piano interrato Via Fegino 5

nord: con terrapieno;

est: con terrapieno;

sud: con terrapieno;

ovest: con terrapieno.

LOTTO QUARTO: Box Via Fegino 5

nord: con appartamento di cui al civ. 9;

est: con corte urbana comune;

sud: con muro di confine verso proprietà Dreher e/o aventi causa;

ovest: con muro di confine verso proprietà Dreher e/o aventi causa.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

LOTTO PRIMO E SECONDO: Appartamento Box e Terreno Via di Burlo

Caratteristiche zona: collinare periferica ad insediamenti sparsi ad antica vocazione agricola, con sufficiente possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito ad alcune centinaia di metri su via Borzoli (Lago Figoi).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali / agricole.

LOTTO TERZO: Posto auto scoperto Via Monte Sleme

Caratteristiche zona: periferica residenziale con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito su via Borzoli.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

LOTTO QUARTO: Appartamento ed altri immobili in Via Fegino 5

Caratteristiche zona: periferica industriale / artigianale con sufficiente possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito su via Evandro Ferri.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3) STATO DI POSSESSO

LOTTO PRIMO: Appartamento Via di Burlo 17

In sufficiente stato di manutenzione risulta attualmente occupato dalla Sig.ra Barbara XXXXX in forza di contratto di locazione stipulato con l'esecutata in data 01/06/2013 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Genova 2 in data 01/07/2013 al n. 5464.

Il sopraindicato contratto, della durata di quattro anni (prima scadenza 31/05/2017), è stato stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento e pertanto risulta opponibile alla presente procedura esecutiva.

Dalle indagini espletate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova l'immobile risulta attualmente occupato dalla Sig. Barbara XXXXX e dal suo nucleo familiare (marito e figlio minorenni).

LOTTO SECONDO: Box con prospiciente terreno Via di Burlo

In sufficiente stato di manutenzione risulta attualmente utilizzato gratuitamente da terze persone, delle quali si ignorano le generalità.

LOTTO TERZO: Posto auto scoperto Via Monte Sleme

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero.

LOTTO QUARTO: Appartamento Via Fegino 5/1

Dall'indagine eseguita presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Genova nell'immobile non risultano persone residenti.

Come riferito dall'esecutato Sig. Battaglini, l'alloggio viene utilizzato saltuariamente dallo stesso.

LOTTO QUARTO: Box demolito Via Fegino 5

Come riferito dall'esecutato Sig. XXXXXXXXXXX, l'immobile viene utilizzato saltuariamente, unitamente a maggior consistenza (corte urbana comune a tutte le u.i. del presente lotto) dallo stesso.

LOTTO QUARTO: Cantine al piano terreno Via Fegino 5

Come riferito dall'esecutato Sig. XXXXXX, l'alloggio viene utilizzato saltuariamente dallo stesso.

LOTTO QUARTO: Cantina al piano interrato Via Fegino 5

Come riferito dall'esecutato Sig. XXXXXXXXX l'alloggio viene utilizzato saltuariamente dallo stesso.

LOTTO QUARTO: Box Via Fegino 5

Come riferito dall'esecutato Sig. XXXXXXXXX l'alloggio viene utilizzato saltuariamente dallo stesso.

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico:

Il posto auto scoperto in Genova, Via Monte Sleme, costituente il Lotto 3°, risulta vincolato ad uso posto auto ed a servizio dell'appartamento di sua spettanza di proprietà dell'esecutato sig. XXXXXXXXX, giusto quanto riportato nell'atto di costituzione di vincolo a destinazione a favore del Comune di Genova del 02/10/2014 a rogito Notaio Edmondo Ansaldo trascritto in data 09/10/2014 ai nn. 23478/18420.

4.1.3. Altre limitazioni d'uso : nessuna

4.1.4. Attestazione Prestazione Energetica: ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliari ad uso residenziale oggetto della presente relazione sono stati redatti i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- Appartamento Via di Burlo 17 (Lotto 1°): n° 53069 in data 16/11/2015 protocollato dalla Regione Liguria in data 17/11/2015 al n. PG/2015/0201625.
- App.to Via Fegino 5/1 (Lotto 4°): n° 53340 in data 17/11/2015 protocollato dalla Regione Liguria in data 17/11/2015 al n. PG/2015/0202064.

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 - Iscrizioni

- Iscrizione in data 13/07/2000, ai nn. 20361/5139 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto di mutuo a rogito notaio Fabio Novara del 10/07/2000, a favore della Banca CARIPLO S.p.A. per €. 240.000,00 di cui €. 120.000,00 in sorte capitale, durata 15 anni, contro XXXXXXXXXXXX nato a Caserta il 14/10/1973 e XXXXXXXXXXXX nata a Genova il 23/06/1979, relativamente agli immobili di cui al Lotto 4° della presente relazione;
- Iscrizione in data 10/08/2005, ai nn. 40343/10108 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto di mutuo a rogito notaio Rosetta Gessaga del 01/08/2005 a favore del Banco San Giorgio S.p.A. per €. 270.000,00 di cui €. 135.000,00 in sorte capitale, durata 25 anni, contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXX 16/10/1970, relativamente all'intera proprietà degli immobili di cui al Lotto 4° della presente relazione;
- Iscrizione in data 02/04/2009, ai nn. 10861/1781 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario giusto atto di mutuo a rogito notaio Rosetta Gessaga del 27/03/2009 a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A. per €. 560.000,00 di cui €. 280.000,00 in sorte capitale, durata 30 anni, contro gli esecutati XXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di proprietaria e XXXXXXXXXXXX in qualità di debitore non datore di ipoteca, relativamente all'intera proprietà degli immobili di cui ai Lotti 1° e 2° della presente relazione;

4.2.2 - Pignoramenti

- Trascrizione in data 19/05/2015 – n° 11581/8859 di derivante da pignoramento immobiliare n. 11581/8859 del 19/05/2015 a favore di BP Covered Bond S.r.l. contro gli esecutati per la somma di €. 282.684,72 relativamente alla quota dell'intero degli immobili di cui al lotto 1°-2°-3° della presente relazione e della quota del 50% degli immobili di cui al lotto 4° della presente relazione.

5) REGOLARITA' EDILIZIA

LOTTO PRIMO: Appartamento Via di Burlo 17

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Condono edilizio del Comune di Genova è emerso che l'immobile è stato oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 (pratica n.12679 del 01/04/1986), per il mantenimento del terrazzo e della veranda, ottenendo il provvedimento di sanatoria n. 21671 del 17/08/1995.

Dal raffronto eseguito tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, sono emerse tuttavia difformità consistenti nella realizzazione, nell'ambiente di disimpegno prospiciente il bagno, di una finestra che prospicie su un affaccio secondario.

Tale difformità è sanabile ai sensi dell'art. 49 della L.R. 16/2008 per la quale è prevista l'irrogazione di una sanzione pecuniaria variabile da €. 1.033,00 ad €. 10.329,00.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- di conformità urbanistico edilizia: €. 1.500,00.
- di sanzione pecuniaria presunta: €. 1.500,00.
- di conformità catastale: €. 500,00.

LOTTO SECONDO: Box con prospiciente terreno Via di Burlo

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova è emerso che l'unità immobiliare è stata realizzata conformemente al progetto per la realizzazione di autorimesse debitamente autorizzato dal Comune di Genova con provvedimento concessorio n. 169/1998 rilasciato in data 20/01/1998.

Si rileva tuttavia che all'interno del terreno agricolo, di cui al NCT Sez. 3°, foglio 66 particella 606 insiste una baracca in lamiera realizzata in assenza delle debite autorizzazioni.

Dall'esame della zona urbanistica si evince che è consentita la realizzazione di manufatti tecnici esclusivamente a servizio dell'attività agricola o allevamento; sono pertanto vietate la realizzazione di cantine, ricoveri, serre e tettoie.

Non sussistono pertanto i presupposti per il mantenimento di tale volume abusivo, per il quale se ne prevede la rimessa in pristino dello stato persistente prevedendone, ai fini valutativi, i costi per la rimozione.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- di conformità urbanistico edilizia: nessuno.
- di conformità catastale: nessuno.
- di rimozione baracca abusiva: €. 500,00.

LOTTO TERZO: Posto auto scoperto Via Monte Sleme

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura progetti del Comune di Genova si è potuto desumere che il posto auto in narrativa, unitamente a maggior consistenza (n. 6 posti auto), è stato realizzato in virtù di progetto di realizzazione di due edifici residenziali unifamiliari prot. n. 1824/2010, il quale ha ottenuto i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 1034 del 07/12/2011

- S.C.I.A. n. 3131/2014 del 02/05/2014 in variante al P.d.C.

Si osserva che, pertanto, sul posto auto in narrativa, anche a seguito dell'atto notarile di acquisto da parte dell'esecutato dalla società costruttrice del 09/10/2014 a rogito Notaio Edmondo Ansaldo rep. n. 63405/26268 trascritto a Genova in data 09/10/2014 ai nn. 23477/18419, vige un vincolo di pertinenzialità a favore dell'alloggio di Via Monte Sleme 20/4 (NCEU Sez. BOR fg. 66 mapp. 230 sub. 6) di proprietà del Sig. Battaglini per 1/6.

Al fine di eliminare tale vincolo di pertinenzialità l'aggiudicatario dovrà provvedere a fare domanda al Comune di Genova di svincolo pertinenzialità e successivamente procedere alla cancellazione della trascrizione di tale vincolo presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- di conformità urbanistico edilizia: nessuno.
- di conformità catastale: nessuno.
- di svincolo pertinenzialità all'alloggio: €. 2.000,00.

LOTTO QUARTO: Appartamento ed altri immobili in Via Fegino 5

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova è emerso che l'attuale stato dei luoghi è conforme alla D.I.A. presentata presso il Comune di Genova al n. 6196/2005 in data 17/11/2005 per la realizzazione di opere interne.

Si è altresì potuto appurare che in data 17/10/2006 prot. n.6660/2006 è stato presentato progettino per la realizzazione di un pergolato esterno la cui realizzazione difforme è stata successivamente sanata con un permesso in sanatoria rilasciato in data 27/04/2007 prot. n. 2576/2007 per il mantenimento di terrazzo, scala e pergolato, conformemente all'attuale stato dei luoghi.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- di conformità urbanistico edilizia: nessuno.
- di conformità catastale: nessuno.

LOTTO QUARTO: Box demolito Via Fegino 5

Come già evidenziato al punto 1.3 della presente relazione si è rilevata l'assenza fisica del manufatto il quale è stato assorbito all'interno della corte urbana di collegamento a tutte le unità immobiliari del presente lotto.

Per la sua regolarizzazione catastale si dovrà provvedere alla redazione di denuncia di variazione con procedura informatica DOC.FA per demolizione.

Oneri di regolarizzazione catastale

- di conformità catastale: €. 500,00.

LOTTO QUARTO: Cantine al piano terreno Via Fegino 5

Come già evidenziato al punto 1.3 della presente relazione si è constatato che le due unità immobiliari sono state fuse in una unica e che tale nuova unità immobiliare risulta utilizzata, senza le prescritte autorizzazioni, come abitazione dotata di bagno e cucina con i relativi impianti.

Stante la mancanza dei requisiti igienico sanitari dell'immobile, previsti dal regolamento Edilizio del Comune di Genova, non è possibile provvedere alla sanatoria dello stesso

Per la sua regolarizzazione catastale si dovrà provvedere alla redazione di denuncia di variazione con procedura informatica DOC.FA per fusione, mantenendo la destinazione d'uso cantina/magazzino.

Oneri di regolarizzazione catastale

- di conformità catastale: €. 500,00.

LOTTO QUARTO: Cantina al piano interrato Via Fegino 5

Dall'indagine esperita presso l'ufficio visura progetti ed ufficio condono non è emersa alcuna documentazione attestante la provenienza amministrativo-urbanistica dell'unità immobiliare.

Tuttavia data l'epoca costruttiva dell'immobile a cui appartiene se ne può presumere la conformità urbanistica.

Dall'esame della documentazione catastale si evince che l'immobile in narrativa è stato costituito come unità immobiliare urbana in data a 18/12/1984 prot. n. 8512 conformemente all'attuale stato dei luoghi.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- di conformità urbanistico edilizia: nessuno.
- di conformità catastale: nessuno.

LOTTO QUARTO: Box Via Fegino 5

Dall'indagine esperita presso l'ufficio visura progetti ed ufficio condono non è emersa alcuna documentazione attestante la provenienza amministrativo-urbanistica dell'unità immobiliare.

Tuttavia data l'epoca costruttiva dell'immobile a cui appartiene se ne può presumere la conformità urbanistica.

Dall'esame della documentazione catastale si evince che l'immobile in narrativa è stato costituito come unità immobiliare urbana (di categoria C/2 – magazzino di mq. 28) in data 18/12/1984 prot. n. 8514 e successivamente oggetto di frazionamento e contestuale cambio di destinazione d'uso da magazzino (C/2) a box (C/6) di mq. 22 con variazione n. 46524 del 17/10/1986 la quale rappresenta l'attuale stato dei luoghi.

Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- di conformità urbanistico edilizia: nessuno.
- di conformità catastale: nessuno.

6) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il compendio fabbricativo risulta così ascritto:

LOTTO PRIMO E SECONDO: Appartamento Box e Terreno Via di Burlo

Nell' ambito di conservazione dell' impianto urbanistico AC-VP, la cui funzione caratterizzante é la residenza.

Sono consentiti sugli edifici esistenti, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne;
- ristrutturazione edilizia purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.

LOTTO TERZO: Posto auto scoperto Via Monte Sleme

Nell' ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA, la cui funzione caratterizzante é agricoltura e allevamento e dove è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali.

LOTTO QUARTO: Appartamento ed altri immobili in Via Fegino 5

Nell' ambito di riqualificazione produttivo – urbano AR-PU, la cui funzione caratterizzante é industria e artigianato.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con divieto di modificare la destinazione degli edifici, anche senza opere, per destinarli a rimessaggi.

Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è altresì consentito in edifici la cui funzione storica caratterizzante e prevalente è la residenza.

7) VINCOLI

Il compendio fabbricativo in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

8) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

LOTTO PRIMO: Appartamento Via di Burlo 17

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti

Solai: cemento armato - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: piana - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in laterizio a doppia camera - condizioni: sufficienti.

Portone accesso: tipologia: ad anta singola - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.

Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianti

Citofonico: presente

Ascensore: assente

Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano

Elettrico: sottotraccia

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

Termico: centralizzato

LOTTO SECONDO: Box Via di Burlo

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti

Solai: cemento armato - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: piana - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura a doppia camera - condizioni: sufficienti.

Portone accesso: tipologia: ad anta singola - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.

Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianti

Elettrico: sottotraccia

LOTTO TERZO: Posto auto scoperto Via Monte Sleme

Trattasi di posto auto scoperto con accesso carrabile, realizzato con sottofondo e asfaltatura.

LOTTO QUARTO: Appartamento ed altri immobili in Via Fegino 5

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti

Solai: cemento armato - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a tetto - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in laterizio - condizioni: sufficienti.

Portone accesso: tipologia: ad anta singola - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.

Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianti

Citofonico: presente

Ascensore: assente

Gas:	allacciato alla rete di distribuzione del metano
Elettrico:	sottotraccia
Fognatura:	separata ed allacciata alla rete comunale
Idrico:	sottotraccia ed allacciato alla rete comunale
Telefonico:	sottotraccia
Termico:	centralizzato

9) DIVISIBILITA' DEL BENE

Il compendio fabbricativo in esame, avuto riguardo della quota pignorata, dall'ubicazione di ciascun immobile e delle diverse destinazioni d'uso, è stato suddiviso in quattro distinti lotti aventi ciascuno un'autonoma commerciabilità.

10) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita del compendio immobiliare oggetto della presente relazione, essendo gli esecutati persone fisiche, sarà soggetta al regime di imposta di registro.

11) VALUTAZIONE

12.1 - Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto di stima, si ritiene di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

12.2 - Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni.

- o banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Immobiliare** (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
- o banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria età. I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

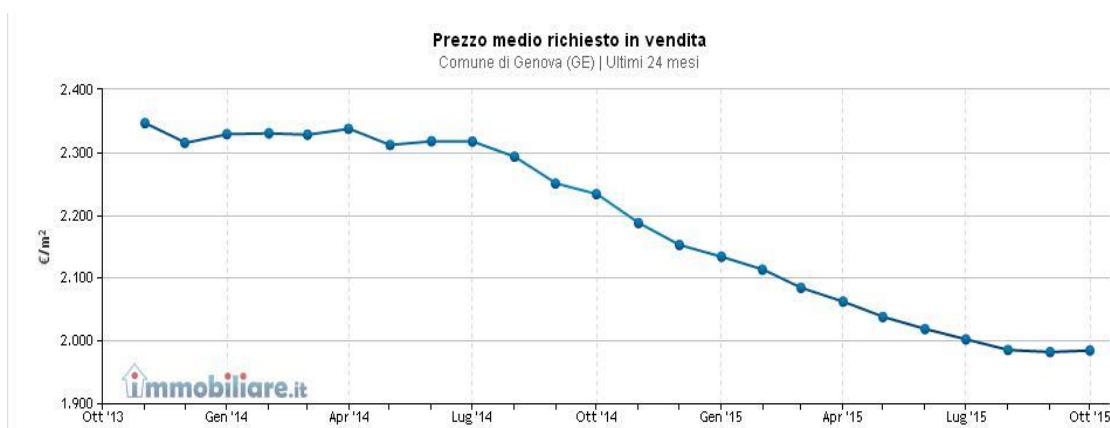
- o banca dati della **Fiaip Liguria**, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate.
- o **F.I.M.A.A.:** rappresentativa nazionale di categoria degli Agenti di affari in mediazione, associa attualmente circa 14mila operatori del settore tra Agenti immobiliari e turistici, Mediatori Creditizi e merceologici.

Di seguito si riassumono i risultati della ricerca condotta, per tipologia ed ubicazione territoriale, nei sopra elencati listini immobiliari, dei quali si è dedotta la quotazione media, tra il minimo e massimo indicati, per poi ritarne una media complessiva.

LOTTO	TIPOLOGIA	Borsino OMI	Borsino FIAIP	Borsino Imm.re	Imm_re.it	Borsino FIMAA	Media €/mq	
1	App.to	1.325,00	1.525,00	1.099,50	1.325,00	1.345,00	1.323,90	
2	Box	1.800,00	1.562,50	1.472,50	1.800,00	-----	1.658,75	
3	P.Auto	1.450,00	1.045,00	1.198,00	1.450,00	-----	1.285,75	
4	App.to	1.200,00	1.050,00	1.001,50	1.200,00	1.345,00	1.159,30	
4	Corte Urbana	Valutata in ragione di una percentuale del 8% di incidenza d'area rispetto alle quotazioni medie dell'appartamento di riferimento						92,74
4	Cantine PT	Valutate in ragione di una percentuale del 45% rispetto alle quotazioni medie dell'appartamento di riferimento						361,29
4	Cantina Interrata	Valutata in ragione di una percentuale del 10% di incidenza d'area rispetto alle quotazioni medie dell'appartamento di riferimento						115,93
4	Box	1.650,00	1.562,50	1.355,00	1.650,00	-----	1.554,38	

12.3 – Considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere con la valutazione del valore del compendio immobiliare in narrativa, è utile effettuare alcune considerazioni sull' andamento del mercato immobiliare del Comune di Genova, che nel mese di ottobre 2015 per gli immobili residenziali, rispetto a ottobre 2013, ha avuto una importante flessione pari a circa il 16%, come evidenziato nel grafico sotto riportato (fonte: immobiliare.it).



L' Agenzia delle Entrate – Territorio nel rapporto dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare 2015 fornisce dati riportati nella tabella che segue, che per il settore residenziale, evidenziano una variazione negativa del 3,6% raffrontate al periodo 2012/2013.

1.3 Le quotazioni

Tabella 6: Quotazione media e variazione annua per capoluoghi e non capoluoghi

Provincia	Capoluogo		Non-Capoluoghi	
	Quotazione media (€/mq) 2014	Var.% quotazione 2013/14	Quotazione media (€/mq) 2014	Var.% quotazione 2013/14
Genova	2.435	-3,6%	2.687	-3,1%
Imperia	2.528	-8,5%	2.380	-3,1%
La Spezia	1.736	-5,6%	1.992	-5,4%
Savona	2.251	-4,1%	3.034	-3,8%
LIGURIA	2.343	-4,2%	2.630	-3,6%

12.4 - Coefficienti di differenziazione

Il valore desunto dai borsini immobiliari sopra indicati, riferito, come detto, ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile ai beni oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

LOTTO PRIMO: Appartamento Via di Burlo 17

1	Categoria catastale – A/3	0,95
2	Location – <i>periferica / agricola</i>	0,95
3	Livello del piano - edifici senza ascensore - (<i>P. Primo</i>)	0,95
4	Vetusta edificio – <i>Media</i>	0,95
5	Stato di conservazione e manutenzione dell' immobile -	1,00
6	Qualità dell' edificio – <i>Popolare</i>	0,95
7	Normo dimensionamento – <i>Poco funzionale</i>	0,95
Prodotto dei Coefficienti		0,735

LOTTO SECONDO: Box Via di Burlo

1	Location – <i>periferica / agricola</i>	0,95
2	Facilità di Accesso – <i>Poco Agevole</i>	0,90
3	Facilità di Parcheggio della zona – <i>SI</i>	0,90
4	Funzionalità dimensionale	1,00
Prodotto dei Coefficienti		0,770

LOTTO TERZO: Posto auto scoperto Via Monte Sleme

1	Location – <i>periferica</i>	0,95
2	Facilità di Accesso – Poco Agevole	0,90
3	Facilità di Parcheggio della zona – SI	0,90
4	Funzionalità dimensionale	0,90
Prodotto dei Coefficienti		0,693

LOTTO QUARTO: Appartamento Via Fegino 5/1

1	Categoria catastale – A/3	0,95
2	Location – <i>periferica / industriale / artigianale</i>	0,90
3	Livello del piano - edifici senza ascensore - (<i>P. Terreno</i>)	1,00
4	Vetusta edificio – <i>Media +</i>	0,90
5	Stato di conservazione e manutenzione dell' immobile -	1,00
6	Qualità dell' edificio – <i>Popolare</i>	0,90
7	Normo dimensionamento - <i>normale</i>	1,00
Prodotto dei Coefficienti		0,693

LOTTO QUARTO: Box Via Fegino 5

1	Location – <i>periferica / industriale / artigianale</i>	0,80
2	Facilità di Accesso – Poco Agevole	0,90
3	Facilità di Parcheggio della zona – SI	0,90
4	Funzionalità dimensionale	0,90
Prodotto dei Coefficienti		0,583

12.5 - Calcolo del valore venale

Il valore venale del compendio fabbricativo oggetto di stima sarà dato dalla superficie commerciale moltiplicata per il valore unitario riferito ad un immobile avente caratteristiche medie, rettificato in funzione del prodotto dei coefficienti di differenziazione adottati.

LOTTO PRIMO: Appartamento Via di Burlo 17

Valore venale : mq 110,00 x €/mq. 1.323,90 x 0,735 = **€. 107.037,32**

LOTTO SECONDO: Box Via di Burlo

Valore venale : mq 36,00 x €/mq. 1.658,75 x 0,770 = **€. 45.980,55**

LOTTO SECONDO: Terreno agricolo prospiciente Via di Burlo

Lo scrivente considerato che il terreno posto in fregio alla Via Burlo proprio di fronte all'accesso al box di cui sopra, di giacitura pressoché terrazzata, ed utilizzato ad orto per uso proprio, ritiene congruo applicare, come criterio di stima quello derivante dall' utilizzazione dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Genova pubblicati dall' Agenzia delle Entrate – Territorio per l' annualità 2013 (ultimi dati pubblicati), in funzione della Regione Agraria e della coltura, che indicano il valore medio in €/mq. 3,24.

$$\text{VAM} = \text{mq. } 420 \times \text{€/mq. } 3,24 = \text{€. } 1.360,80$$

Tuttavia alla luce della fruibilità del bene la cui utilizzazione ad orto che può rappresentare un utile passatempo per i residenti della zona, la quale ancora oggi mantiene una certa vocazione agricola, lo scrivente ritiene congruo implementare il valore VAM appena determinato del 130%, per cui si avrà.

$$\text{Valore venale} : \text{€. } 1.360,80 + (1.360,80 \times 1,30) = \text{€. } 3.129,84$$

LOTTO TERZO: Posto auto scoperto Via Monte Sleme

$$\text{Valore venale} : \text{mq } 12,00 \times \text{€/mq. } 1.285,75 \times 0,693 = \text{€. } 10.692,30$$

LOTTO QUARTO: Appartamento Via Fegino 5/1

$$\text{Valore venale} : \text{mq } 99,00 \times \text{€/mq. } 1.159,30 \times 0,693 = \text{€. } 79.536,10$$

LOTTO QUARTO: Box demolito Via Fegino 5

Come argomentato ai precedenti al punto XXX della presente relazione il box pignorato è stato demolito; ai fini valutativi, pertanto, lo stesso viene ricompreso nell'area costituente la corte urbana che collega tutte le unità immobiliari costituenti il lotto 4°.

Dall'esame della documentazione catastale si può determinare la superficie dell'intera corte in mq. 240 ed assegnarle una quotazione a mq. di superficie desunta nella percentuale del 8% della quotazione media dell'appartamento di riferimento. Pertanto si avrà:

$$\text{€/mq. } 1.159,30 \times 8\% = \text{€/mq. } 92,74$$

$$\text{Valore venale : mq } 240,00 \times \text{€/mq. } 92,74 = \text{€. } \mathbf{22.258,76}$$

LOTTO QUARTO: Cantine PT Via Fegino 5

Seppur le due u.i. siano state fuse ed utilizzate abusivamente come abitazione, lo scrivente ritiene tuttavia congruo valutarle in funzione della loro destinazione d'uso a magazzino.

Dall'esame della documentazione catastale si può determinare la superficie complessiva delle due u.i.u. in mq. 63 ed assegnarle una quotazione a mq. di superficie desunta nella percentuale del 45% della quotazione media dell'appartamento di riferimento. Pertanto si avrà:

$$\text{€/mq. } 1.159,30 \times 45\% = \text{€/mq. } 361,53$$

$$\text{Valore venale : mq } 63,00 \times \text{€/mq. } 361,53 = \text{€. } \mathbf{22.776,25}$$

LOTTO QUARTO: Cantina Interrata Via Fegino 5

Dall'esame della documentazione catastale si può determinare la superficie dell' u.i. in mq. 52 ed assegnarle una quotazione a mq. di superficie desunta nella percentuale del 10% della quotazione media dell'appartamento di riferimento. Pertanto si avrà:

$$\text{€/mq. } 1.159,30 \times 10\% = \text{€/mq. } 115,93$$

$$\text{Valore venale : mq } 52,00 \times \text{€/mq. } 115,93 = \text{€. } \mathbf{6.028,36}$$

LOTTO QUARTO: Box Via Fegino 5

Valore venale : mq 22,00 x €/mq. 1.554,38 x 0,583 = **€. 19.936,41**

12.6 - Adeguamenti e correzioni di stima

Dovendo ricercare il **VALORE A BASE D' ASTA**, lo scrivente, come relazionato in precedenza, considerato che gli immobili componenti il compendio fabbricativo oggetto di valutazione presentano alcune criticità, apporterà al **VALORE VENALE** sopra calcolato alcune detrazioni, e più precisamente:

LOTTO PRIMO: Appartamento Via di Burlo 17

- Correzione per appartamento occupato -7%:
€. 107.037,32 x 0,07 = €. 7.492,61
 - Oneri per regolarizzazione urbanistica €. 1.500,00
 - Oneri presunti per sanzione pecuniaria €. 1.500,00
 - Oneri per regolarizzazione catastale €. 500,00
- Complessivamente €. 10.992,61

LOTTO SECONDO: Terreno agricolo prospiciente Via di Burlo

- Oneri per rimozione baracca agricola €. 500,00

LOTTO TERZO: Posto auto scoperto Via Monte Sleme

- Oneri di svincolo pertinenzialità all'alloggio: €. 2.000,00

LOTTO QUARTO: Box demolito Via Fegino 5

- Oneri di conformità catastale: €. 500,00

12.7 – Stima del valore a base d' asta

Il calcolo del valore a base d' asta, dovrà necessariamente tenere in debita considerazione un abbattimento del valore venale precedentemente calcolato, in ragione della natura della vendita coattiva.

Infatti, la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", in quanto non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze tipiche della vendita tra privati.

Una ulteriore riflessione sul calcolo del valore a base d' asta è da fare in relazione alla reale appetibilità dell' immobile, considerato che il prezzo viene poi determinato dagli esiti della gara tra i più offerenti che porterà al suo rialzo.

In tale ottica, si andrà ad applicare una riduzione percentuale pari al 10% del valore venale come in precedenza calcolato, riduzione che tiene in debito conto l' assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il **VALORE A BASE D' ASTA** sarà pertanto il seguente:

Ubicazione	Tipologia	Valore Venale	Correzioni	Detraz.10% Assenza Garanzia	Quota Pignorata	Valore Base Asta
Via di Burlo 17	App.to	€. 107.037,32	- €.10.992,61	- €. 10.703,73	100%	€. 85.340,97
TOTALE LOTTO PRIMO						€. 85.340,97
Via di Burlo	Box	€. 45.980,45	-----	- €. 4.598,06	100%	€. 41.382,50
Via di Burlo	Terreno	€. 3.129,84	- €. 500,00	- €. 312,98	100%	€. 2.316,86
TOTALE LOTTO SECONDO						€. 43.699,35
Via Monte Sleme	P.Auto	€. 10.692,30	- €. 2.000,00	- €. 1.069,23	100%	€. 7.623,07
TOTALE LOTTO TERZO						€. 7.623,07
Via Fegino 5/1	App.to	€. 79.536,10	-----	- €. 7.953,61	50%	€. 35.791,24
Via Fegino 5	Box demolito	€. 22.258,56	- €. 500,00	- €. 2.225,86	50%	€. 9.999,31
Via Fegino 5	Cantine PT	€. 22.776,25	- €. 500,00	- €. 2.777,62	50%	€. 9.766,35
Via Fegino 5	Cantina Interrata	€. 6.028,36	-----	- €. 602,84	50%	€. 2.712,76
Via Fegino 5	Box	€. 19.936,41	-----	- €. 1.993,64	50%	€. 8.971,39
TOTALE LOTTO QUARTO						€. 67.241,05

RIEPILOGO VALORE A BASE D' ASTA PER LOTTI

LOTTO	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	VALORE BASE D'ASTA arr/to
1	Via di Burlo 17	Appartamento	€. 85.000,00
2	Via di Burlo	Box	€. 41.382,50
	Via di Burlo	Terreno	€. 2.316,86
	Totale		€. 44.000,00
3	Via Monte Sleme	Posto Auto scoperto	€. 7.500,00
	Via Fegino 5/1	App.to	€. 35.791,24
	Via Fegino 5	Box demolito	€. 9.999,31
	Via Fegino 5	Cantine al PT	€. 9.766,35

4	Via Fegino 5	Cantina Interrata	€. 2.712,76
	Via Fegino 5	Box	€. 8.971,39
Totale			€. 67.000,00

12) CONCLUSIONE PERITALE

La sopra riportata valutazione è stata basata sulla logica comparazione del bene oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad esso assimilabili.

Compito dello scrivente è stato quello di individuare il "valore a base d' asta" ovvero il valore più probabile che il bene potrebbe ottenere, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie.

Il valore sopra indicato, riferito alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, è stato determinato in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

Si tratta quindi di una valutazione basata su di una pluralità di dati (borsini immobiliari, economici e finanziari), caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all' attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.

La risultanza della presente relazione, formulata al fine di conoscere il valore a base d' asta dell' immobile pignorato, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene possa realizzarsi con la maggiore probabilità in sede di asta.

La dottrina delle valutazioni immobiliari indica che nei casi normali di stima, tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10% e pertanto, tutte le valutazioni incluse all' interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

-----o-0-0-o-----

Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. undici pagine e n. sei allegati, come sotto elencati, che ne costituiscono parte integrante.

Il presente elaborato, è depositato in cancelleria in unico originale ed in via telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Genova, 18 novembre 2015

L' Esperto

Allegati:

LOTTO PRIMO: Appartamento Via di Burlo 17

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- certificato catastale;
- provvedimento sanatoria n. 21671/1995;
- certificato di residenza;
- contratto di locazione opponibile alla procedura;
- Attestato Prestazione Energetica n. 53069 del 16/11/2015

LOTTO SECONDO: Box Via di Burlo

- documentazione fotografica;
- planimetrie catastali;
- certificato catastale;

LOTTO SECONDO: Terreno Via di Burlo

- documentazione fotografica;
- estratto di mappa (Wax) N.C.T.;
- certificato catastale;

LOTTO TERZO: Posto auto scoperto Via Monte Sleme

- documentazione fotografica;
- planimetrie catastali;
- certificato catastale;

LOTTO QUARTO: Appartamento Via Fegino 5/1

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- certificato catastale;
- Attestato Prestazione Energetica n. 53069 del 16/11/2015

LOTTO QUARTO: Box (oggi demolito) in Via Fegino 5

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- certificato catastale;

LOTTO QUARTO: Cantine al P.T. (subb. 10-12) in Via Fegino 5

- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- certificato catastale;

LOTTO QUARTO: Cantina Interrata(sub 9) in Via Fegino 5:

- o documentazione fotografica;
- o planimetria catastale;
- o certificato catastale;

LOTTO QUARTO: Box (sub 14) in Via Fegino 5:

- o documentazione fotografica;
- o planimetria catastale;
- o certificato catastale.

Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis

Il sottoscritto **Geometra Alessandro Ombrina**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Banco Popolare S.Co. contro Battaglini Luigi e Verteramo Mariella, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 18 novembre 2015

L' Esperto

(Geom. Alessandro Ombrina)



Reg. Numero VI_0013
Data di rilascio 2015/07/15 Data di ultima modifica 2015/07/15
Data di prossimo rinnovo 2018/07/14

Sistema di Gestione della Certificazione del Personale sviluppato da
Kiwa Cermet Italia in conformità alla norma ISO/IEC 17024

Si dichiara che il Professionista:

Alessandro Ombrina

Nato a:
Genova
Il:
24 giugno 1968
Codice Fiscale:
MBRLSN68H24D969J

ha superato positivamente il processo di valutazione in accordo ai requisiti dello
schema

Valutatore Immobiliare

UNI 11558:2014

Il mantenimento della certificazione è soggetto a sorveglianza e subordinato al rispetto dei requisiti
contrattuali Kiwa Cermet Italia.

Il presente certificato è costituito da 1 pagina.

Chief Operating Officer
Giampiero Belcredi

Kiwa Cermet Italia S.p.A.
Società con socio unico, soggetta
all'attività di direzione e coordinamento
di Kiwa Italia Holding Srl
Via Cadriano, 23
40057 Cadriano di Granzuolo (BO)
Tel +39 051 459.3.111
Fax +39 051 763.382
E-mail: info@kiwacermet.it
www.kiwacermet.it

Certificate