Laura Greppi Architetto - Consulente Tecnico del Tribunale di Genova
Via Marcello Staglieno 10 /22—16129- Genova—Tel./Fax 0108448939- Mob.:347/4807230
e-mail: arch.greppi@gmail.com - p.e.c.: laura.greppi@archiworldpec.it
C.F. : GRP LRA 75A63 D969L - P.I. : 01711960995

R.E. 488/17

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII^

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. R.BONINO

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da

Banca Carige s.p.a. (creditore procedente)

Avv. Vincenzo Roppo

Contro

(debitore esecutato)

Relazione di Stima del C.T.U. Arch. Laura Greppi

Il Consulente

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

SOMMARIO

		Premessa (Quesito)	pag. 3
Cap. I	**Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita**		**pag. 6**
	1.1. Premessa		pag. 6
	1.2. Identificazione dei beni		pag. 7
	1.2.1.	Abitazione - sub.5	pag. 7
	1.2.2.	Posto auto - sub.10	pag. 7
	1.2.3.	Abitazione - sub.7	pag. 8
	1.2.4.	Posto auto - sub.9	pag. 8
	1.3. Calcolo/verifica superficie commerciale		pag. 9
Cap. II	**Descrizione sommaria**		**pag. 9**
	2.1. caratteristiche della zona		pag. 9
	2.2 Caratteristiche dei cespiti		pag. 10
	2.2.1.	Abitazione - sub.5	pag. 10
	2.2.2.	Posto auto - sub.10	pag. 11
	2.2.3.	Abitazione - sub.7	pag. 11
	2.2.4.	Posto auto - sub.9	pag. 12
Cap. III	**Stato di proprietà**		**pag. 13**
	3.1 Proprietà attuale		pag. 13
	3.2. Ricognizione ventennale		pag. 13
Cap. IV	**Stato di Possesso**		**pag. 13**
	4.1. Abitazione - sub.5 + Posto auto - sub.10		pag. 13
	4.2 Abitazione - sub.7 + Posto auto - sub.9		pag. 14
Cap. V	**Vincoli e oneri giuridici**		**pag. 14**
	5.1. Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente		pag. 14
	5.2. convenzioni matrimoniali		pag. 14

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d0015d014c01239

	5.3 Vincoli ed oneri che saranno cancellati dalla procedura	pag. 14
Cap. VI	**Altre informazioni per l'acquirente**	**pag. 15**
Cap. VII	**Conformità edilizia e catastale**	**pag. 15**
	7.1 conformità edilizia	pag. 15
	7.2 conformità catastale	pag. 16
Cap. VIII	**Indagine urbanistica/ vincoli**	**pag. 16**
	8.1 Indagine urbanistica	pag. 16
	8.2 Vincoli	pag. 16
Cap. IX	**Certificazione Energetica**	**pag. 16**
Cap. X	**Valutazione del prezzo a base d'asta**	pag. 16
	10.1 Precisazioni	pag. 16
	10.2. criteri di stima	pag. 17
	10.3 stima del valore del bene	pag. 17
	10.3.1 LOTTO A Abitazione - sub.5 + Posto auto - sub.10	pag. 17
	10.3.1 LOTTO B Abitazione - sub.7 + Posto auto - sub.9	pag. 18
Cap. XI	**Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.**	pag. 19
	Elenco allegati	pag. 19

PREMESSA

QUESITO

Io sottoscritta Laura Greppi, Architetto, libera professionista con studio in Genova, Via M. Staglieno 10/22 tel./fax. 010.8448939 - iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al N.° 3445, sono stata nominata C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott.R.Bonino in data 10/10/2017 nella procedura in epigrafe ed ho prestato il giuramento di rito in data 19/10/2017

Il quesito formulato è il seguente:

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.*

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;***

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

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

   A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, 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 alla 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 condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;* ***riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,*** *su* ***eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.***

   Dovranno essere indicati:

   - *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;*
   - *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*
   - *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
   - *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;*

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

Dovranno essere indicati:

- *le iscrizioni ipotecarie*
- *i pignoramenti ed 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 della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini 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 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*
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 della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

IMMOBILI DI CUI TRATTASI

QUOTA INTERA **Abitazione** posto al Piano Terra del fabbricato sito nel Comune di Genova - Pegli (GE), Via Pola 12 int.1 (Catasto Fabbricati del Comune di Genova – Sezione di Genova,**Sez./PEG, Fg. 42, Particelle 1038 SUB.5** - **Cat. a/4 - Classe 3** – Consistenza 3,5 VANI – Sup. Catastale mq 55 - in capo a - piena proprietà

QUOTA INTERA Posto auto scoperto - pertinenziale al sub.5 - posto al Piano terra del fabbricato sito nel Comune di Genova - Pegli (GE), Via Pola 12 (Catasto Fabbricati del Comune

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be6768454434d015d014c01239

di Genova – Sezione di Genova,**Sez./PEG, Fg. 42, Particelle 1038 SUB.10 - Cat. C/6 - Classe 1** – Consistenza mq 9 – Sup. Catastale mq 9 - in capo a - piena proprietà

QUOTA INTERA **Abitazione** posto al Piano Primo del fabbricato sito nel Comune di Genova - Pegli (GE), Via Pola 12 int.3 (Catasto Fabbricati del Comune di Genova – Sezione di Genova,**Sez./PEG, Fg. 42, Particelle 1038 SUB.7 - Cat. a/4 - Classe 3** – Consistenza 3,5 VANI – Sup. Catastale mq 60 - in capo a . - piena proprietà

QUOTA INTERA Posto auto scoperto - pertinenziale al sub. 7 posto al Piano terra del fabbricato sito nel Comune di Genova - Pegli (GE), Via Pola 12 (Catasto Fabbricati del Comune di Genova – Sezione di Genova,**Sez./PEG, Fg. 42, Particelle 1038 SUB.9 - Cat. C/6 - Classe 1** – Consistenza mq 9 – Sup. Catastale mq 9 - in capo a - piena proprietà

Capitolo I

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

1.1 Premessa:

Il compendio immobiliare oggetto di stima si compone di due unità immobiliari a destinazione residenziale con relativi posti auto esterni di pertinenza ed adiacenti aree esterne anch'esse pertinenziali. Le abitazioni sono contraddistinte dal civ.12 di Via Pola rispettivamente identificate all'int.1 ed all'int. 3 ed ubicate nella località di Genova Pegli, lungo il fiume Varenna. L'alloggio contraddistinto dal civ. int. 1 è ubicato al piano terreno mentre l'alloggio contraddistinto dal civ. int.3 è sito al piano primo; I cespiti risultano unicamente in capo all'esecutato, Sig. Valerio Bruzzese. *Per miglior chiarezza si riporta un immagine del cespite in oggetto:*

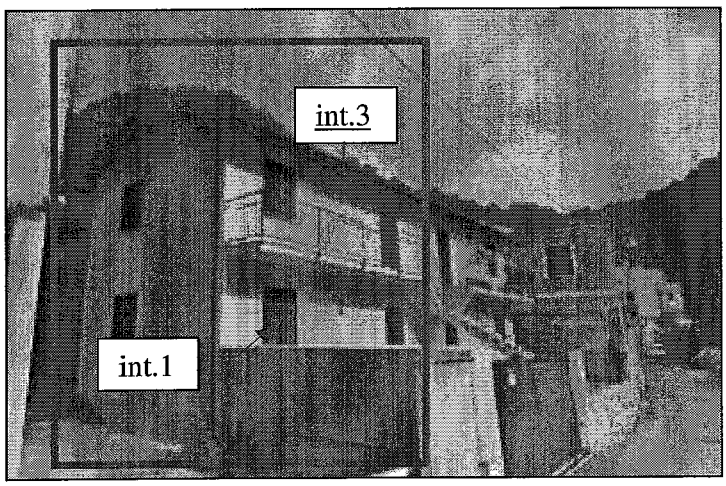

Immagine1)–vista esterna

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

1.2 Identificazione dei beni

Premessa: Essendo i cespiti catastalmente distinti saranno analizzati come singole unità per miglior dettaglio, ma sarà tenuto debito conto ai fini della valutazione finale, del vincolo permanente di pertinenzialità che lega i posti auto esterni agli alloggi.

1.2.1 - abitazione - sub.5

Identificazione catastale: Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova – Prov. Di Genova alla Sez./PEG, Fg. 42, Particelle 1038 SUB.5 - cat. A/4 - Rendita € 189,80. l'intestazione catastale è: [illegible] per la quota di 1000/1000.

Dati tecnici

Consistenza: Vani 3,5

Sup. lorda commerciale - come da visura catastale = mq 55,00;

altezza netta = m 2.70

(si precisa che la sup. lorda commerciale è comprensiva della percentuale di incidenza dell'area esterna di pertinenza).

Confini

Nord: altra u.i.u. - sub.6 e sub.13 B.C.N.C.

Est: giardino pertinenziale - p.auto pertinenziale sub.10 - altra u.i.u. sub.9

Sud: Altra u.i.u. mapp. 1037

Ovest: B.C.N.C. sub. 14

1.2.2 - posto auto esterno di pertinenza - sub.10

Identificazione catastale: Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova – Prov. Di Genova alla Sez./PEG, Fg. 42, Particelle 1038 SUB.10- cat. C/6 - Rendita € 53,92. l'intestazione catastale è: [illegible] per la quota di 1000/1000.

Dati tecnici

Consistenza: mq 9

Sup. lorda commerciale - come da visura catastale = mq 9,00;

Confini

Nord: giardino pertinenziale

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be6768454344d015d014c01239

Est: Via Pola

Sud: Altra u.i.u. sub.9

Ovest: sub. 5

1.2.3 - abitazione sub.7

Identificazione catastale: Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova – Prov. Di Genova alla Sez./PEG, Fg. 42, Particelle 1038 SUB.7 - cat. A/4 - Rendita € 189,80. l'intestazione catastale è: . per la quota di 1000/1000.

Dati tecnici

Consistenza: Vani 3,5

Sup. lorda commerciale - come da visura catastale = mq 60,00;

altezza netta = m 2.70

(si precisa che la sup. lorda commerciale è comprensiva della percentuale di incidenza dell'area esterna di pertinenza).

Confini

Nord: Altra u.i.u. sub.8

Est: B.C.N.C. sub. 13

Sud: Altra u.i.u. mapp. 1037

Ovest: giardino esclusivo -intercapedine - Altra u.i.u. mapp. 1034

1.2.4 - posto auto esterno di pertinenza sub.9

Identificazione catastale: Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova – Prov. Di Genova alla Sez./PEG, Fg. 42, Particelle 1038 SUB.9 - cat. C/6 - Rendita € 53,92. l'intestazione catastale è: per la quota di 1000/1000.

Dati tecnici

Consistenza: mq 9

Sup. lorda commerciale - come da visura catastale = mq 9,00;

Confini

Nord: altra u.i.u. sub. 10

Est: Via Pola

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

Sud: Altra u.i.u. mapp. 1037

Ovest: sub. 5

1.3 Calcolo/verifica superficie commerciale

1.3.1 - abitazione sub.5

La superficie lorda ovvero commerciale verificata corrisponde correttamente al valore riportato in visura catastale, da cui: **Sup. Commerciale = 100% sup. lorda = MQ 55**

1.3.2 - posto auto esterno di pertinenza sub.10

La superficie lorda ovvero commerciale verificata corrisponde correttamente al valore riportato in visura catastale, da cui: **Sup. Commerciale = 100% sup. lorda = MQ 9**

1.3.3 - abitazione sub.7

La superficie lorda ovvero commerciale verificata corrisponde correttamente al valore riportato in visura catastale, da cui: **Sup. Commerciale = 100% sup. lorda = MQ 60**

1.3.4 - posto auto esterno di pertinenza sub.9

La superficie lorda ovvero commerciale verificata corrisponde correttamente al valore riportato in visura catastale, da cui: **Sup. Commerciale = 100% sup. lorda = MQ 9**

1.4. Regolarità catastale

In ordine alle planimetrie depositate agli atti ed all'intestazione gli immobili risultano CONFORMI;

Allegato A – *Visure e piante*

Capitolo II

DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche della zona:

Il compendio in oggetto è ubicato a Genova Pegli, lungo Via Pola che costeggia le sponde del fiume Varenna. La zona di cui trattasi non è centrale rispetto al quartiere di Pegli bensì posta a Nord verso la strada Statale che conduce alla località di Carpenara. La zona si presenta a carattere residenziale ma caratterizzata da abitazioni mono o pluri famigliari a carattere sparso; fatta eccezione per un piccolo supermarket, risultano scarsi i negozi e le attività commerciali che si trovano invece nel vicino quartiere di Pegli il cui centro dista circa 2 km percorribili a piedi in poco più di 20 minuti. Nelle immediate vicinanze, circa 150 mt, vi è invece la fermata dei mezzi AMT - linea 71 Varenna tre Ponti, mentre più scomoda da raggiungere risulta la stazione di Genova - Pegli che dista circa 2 Km, raggiungibile a piedi in circa 20 minuti. Dista invece circa

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

600 mt la stazione di Genova - Granara raggiungibile a piedi in pochi minuti. Il contesto in generale è caratterizzato da ampi spazi verdi e vedute libere essendo inserito nelle prime zone collinari sopra Genova - Pegli.

Immagine 3) – stralcio identificativo della zona.

***2.2** Caratteristiche dei cespiti:*

Premessa: Onde evitare inutili ripetizioni nella descrizione dei singoli cespiti, si precisa che l'intero edificio, composto da un totale di 4 appartamenti ed altrettanti posti auto pertinenziali, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione totale i cui lavori risultano ultimati nell'anno 2008. Nel loro complesso per tanto gli alloggi di cui trattasi sono ben rifiniti e presentano un ottimo stato conservativo. Ricordiamo altresì che ogni alloggio è dotato di posto auto pertinenziale. *Si rimanda al Capitolo VII – Regolarità Edilizia e Catastale.*

2.2.1. Abitazione – Sub.5:

L'alloggio in questione è situato al piano terreno dello stabile, con accesso indipendente dal giardino di pertinenza prospiciente Via Pola. Internamente si compone di ingresso in zona giorno con angolo cottura, bagno e due camere.

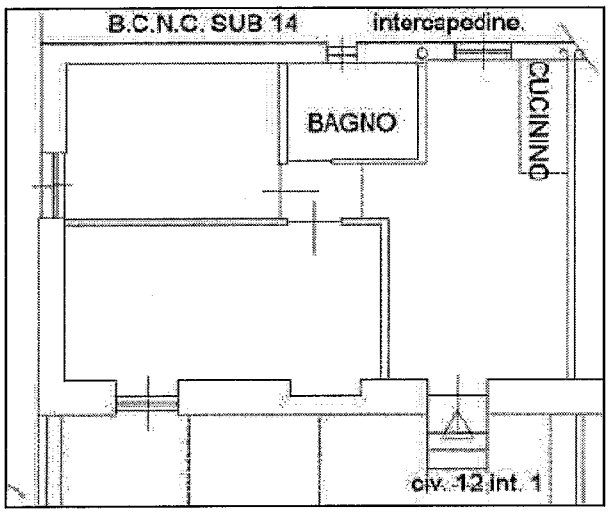

Immagine 4) – stralcio planimetria

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato per le stanze e la zona giorno mentre in bagno i rivestimenti di pavimento e pareti sono in piastrelle ordinarie in mono cottura. Le pareti sono tinte con colori chiari e le porte sono in legno; gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono autonomi. L'appartamento espone ad Est ed a Sud per tanto, complice anche la vista aperta, risulta luminoso ed accogliente. L'alloggio dispone anche di spazio esterno fruibile che confina con il posto auto pertinenziale contraddistinto dal sub. 10 oltre che con Via Pola.

2.2.2. posto auto esterno pertinenziale – Sub.10:

Il cespite è posto in fregio alla strada con accesso carrabile tramite cancello in ferro. Consta di una superficie di circa mq 9 e come già visto confina con altro posto auto (sub.9) e con il giardino di proprietà dell'alloggio (sub.5).

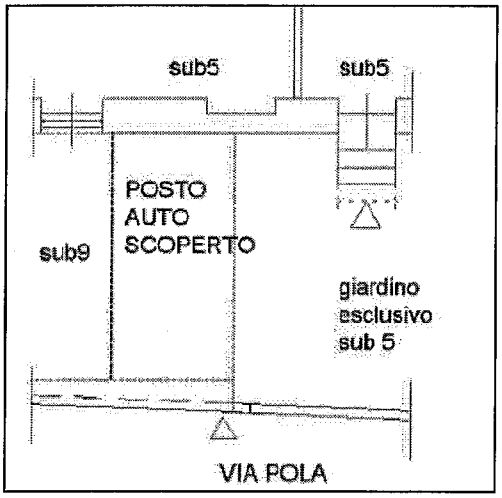

Immagine 5) – stralcio planimetria

2.2.3. Abitazione – Sub.7:

L'alloggio è posto al piano primo dello stabile ed è essenzialmente analogo all'appartamento sottostante (sub.5). Anche in questo caso infatti abbiamo una distribuzione interna caratterizzata da ingresso in zona giorno con angolo cottura, bagno e due stanze. L'appartamento dispone di un giardino di proprietà posto sul lato ad Ovest ed accessibile dal cucinino mentre ad Est, dove si trova l'accesso, dispone anche di un'ampia balconata. Analogamente al sottostante alloggio, l'esposizione ad Est e a Sud garantisce luminosità all'interno. Le finiture sono analoghe per cui abbiamo i pavimenti in piastrelle di gres porcellanato per le stanze e la zona giorno mentre in bagno i rivestimenti di pavimento e pareti sono in piastrelle ordinarie in mono cottura.

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

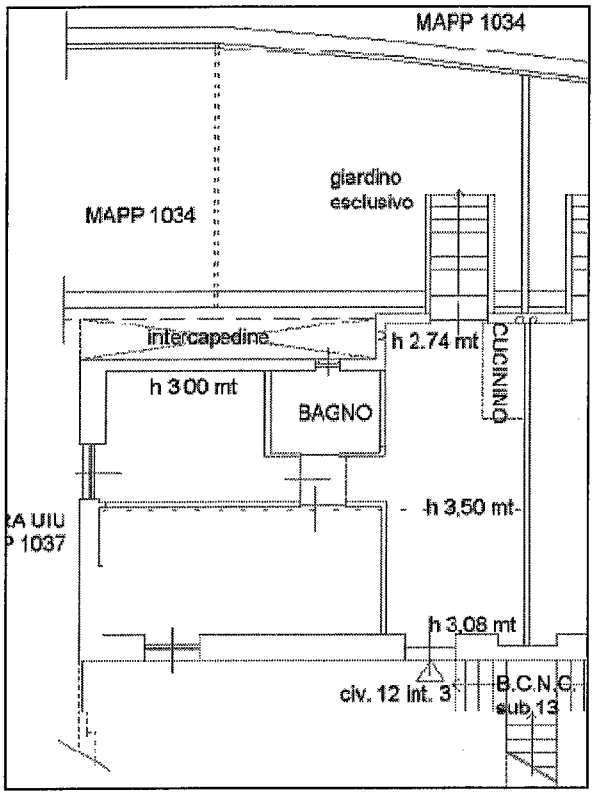

Immagine 6) – stralcio planimetria

Le pareti sono tinte con colori chiari e le porte in legno scuro; gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono autonomi. Il posto auto contraddistinto dal sub. 9 è quello pertinenziale all'alloggio.

2.2.4. posto auto esterno pertinenziale – Sub.9:

Il cespite è posto in fregio alla strada con accesso carrabile tramite cancello in ferro. Consta di una superficie di circa mq 9 e come già visto confina con altro posto auto (sub.10), con il mapp. 1037 di altra proprietà e con Via Pola.

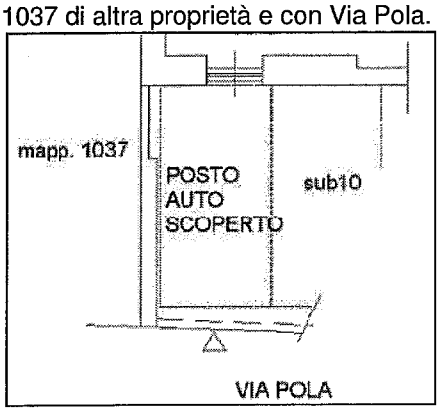

Immagine 7) – stralcio planimetria

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

Capitolo III

STATO DI PROPRIETA'

***3.1** Proprietà attuale dei beni*

Come si evince dall'allegato certificato notarile redatto e sottoscritto dal Dott.Alberto Giletta, Notaio in Genova, non che dalla presa visione delle visure storiche catastali degli immobili, gli stessi risultano essere di piena proprietà del Sig. \

– C.F.:

Allegato B – atto compravendita

***3.2** Ricognizione ventennale relativa alla proprietà*

Gli immobili di cui trattasi sono pervenuti in capo all'esecutato in forza dei seguenti titoli:

- *In data 12/08/1991* – successione per causa di morte – registrata a Genova al volume 5286 e trascritta in data 19/12/1992 - reg. Partic. 23178 - a seguito di testamento olografo ricevuto dal Dott. E. Pilo Pais Notaio in Genova – rep. N.137841 - **a favore** Sig. nato a ed il sig. nato a il **e contro** Sig.ra – de cuius – nata a Genova il 24/03/1905 ed ivi deceduta in data 24/03/1989.
- *In data 28/12/2006* – atto di divisione – rogante Dott. Claudio Canepa Notaio in Genova . Rep. N.90022 – trascritto a Genova in data 22/01/2007 – reg. partic. 1983 – **a favore** sig. nato a **e contro** Sig. nato a – assegnazione sub. 9 Sez./PEG, Fg. 42, Particelle 1038 .
- *In data 07/11/2007* - scrittura privata autenticata - compravendita – rogante Dott. A. Salati Notaio in Genova – Rep. N. 14770 – registrata a Genova in data 09 /11/2007 al n. 12560 – trascritta a Genova in data 12/11/2007 reg. Partic. 27120 – Reg. Gen. 48028 **a favore** Sig. **e contro** Sig.

***Allegato C** – certificato notarile*

Capitolo IV

STATO DI POSSESSO

4.1. Lotto Unico – abitazione – Sub.5 – posto auto esterno pertinenziale sub. 10

L'alloggio in questione, contraddistinto dal civ. 12 int.1 di Via Pola, con relativo posto auto

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be6768454344d015d014c01239

pertinenziale – sub. 10, di proprietà del Sig. – debitore esecutato - risulta ad oggi locato al Sig. – c.f. – ed ivi residente. Il contratto di locazione, stipulato in data 06/04/2017, è del tipo 4+4 con decorrenza dal 05/04/2017 e prevede un canone di locazione annuo pari a € 5.400,00 da corrispondere al locatore a mezzo bonifico bancario, in 12 rate mensili da € 450,00.

Allegato D *– contratto di locazione*

Allegato D1 *– Certificato di Residenza Sig. D.Bucceri*

4.2. Lotto Unico – abitazione – Sub.7 – posto auto esterno pertinenziale sub. 9

L'alloggio in questione, contraddistinto dal civ. 12 int.3 di Via Pola, con relativo posto auto pertinenziale – sub. 9, è utilizzato dal Sig. – debitore esecutato- in qualità di proprietario, ivi residente.

Allegato E *– Certificato di Residenza Sig.*

Capitolo V

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

5.1.1. **Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale:** nulla

5.2 Convenzioni matrimoniali: nulla.

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

Con riferimento al certificato Notarile redatto e sottoscritto dal Dott.Alberto Giletta, Notaio in Genova, gli immobili oggetto di procedura sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

5.3.1 Iscrizioni:

- *ISCRIZIONE* del 12/11/2007 - Registro Particolare 13041 – rogante Notaio Armando Salati– Genova – rep. 14771 del 07/11/2007 - IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – durata anni 15 – **a favore** BANCA CARIGE S.P.A. Creditrice Ipotecaria **e contro** Sig. Debitore ipotecario – C.F.:

- *ISCRIZIONE* del 12/02/2016 - Registro Particolare 561 – PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI GENOVA – IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 04/06/2015

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

– **a favore** BANCA CARIGE S.P.A. – **e contro** Sig.

e Sig.' nato a (

Debitore ipotecario – C.F.:

5.3.2 Trascrizioni:

- pignoramento immobiliare - TRASCRIZIONE del 19/07/2017 - Registro Particolare 16016 Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIDIZIARIO – ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 5581 DEL 14/06/2017 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - **a Favore** di BANCA CARIGE S.P.A. **e contro** 0 – C.F.:

5.3.3 Altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 29/01/2009 - Registro Particolare 25351 -ATTO di asservimento - Repertorio 15481 DEL 28/01/2009- rogante Dott.Armando Salati Notaio in Genova – **costituzione vincolo permanente di pertinenzialità e destinazione d'uso a parcheggio** tra il **posto auto sub.10 e l'appartamento sub.5** e tra **il posto auto sub.9 e l'appartamento sub.7**

Allegato F *– atto di asservimento*

Capitolo VI

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'alloggio contraddistinto dal civ. 12 int.1 è subordinato a contratto di locazione dal 05/04/2017 fino al 04/04/2021 salvo rinnovo.

Vedasi Cap. IV – stato di possesso ed ***Allegato D*** *– contratto di locazione*

Capitolo VII

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

7.1 ***Conformità Edilizia:***

7.1.1 A seguito delle ricerche eseguite in data 20/11/2017 presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di Genova, la scrivente ha potuto verificare la seguente documentazione agli atti:

- P.di C. n. 4272 /2005 – realizzazione di intervento edilizio in Via Pola civv. 10°-12 – **assentito con provv. N.235 del 30/03/2007**

Si precisa che il suddetto permesso è stato richiesto originariamente dal sig.

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

successivamente volturato a favore del Sig. – debitore esecutato - con provvedimento n.915 del 31/01/2008 rilasciato dal Comune di Genova.

- Variante in c.o. n. 7162/08 al P.di C. n. 4272 /2005 – diversa distribuzione interna e dichiarazione di ultimazione lavori – **assentita con dichiarazione fine lavori 29/12/2008.**

Allegato F – Provvedimenti edilizi

7.1.2: Agibilità: Dalla ricerca effettuata dalla scrivente non risulta agli atti il certificato di agibilità per l'immobile di Via Pola 12.

7.2 *Conformità Catastale:* il cespite risulta CONFORME.

Capitolo VIII

INDAGINE URBANISTICA

8.1 Indagine Urbanistica

Il P.U.C. vigente del Comune di Genova, comprende l'area in argomento in ambito "*AC-IU* AC-IU *ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.*" In ordine al P.T.C.P. Assetto Insediativo, l'area in argomento ricade in Zona ID-MA - Ambito 53 D. Fascia fluviale C1.

8.2 Vincoli

- L'area in oggetto NON RICADE in ambiti vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 s.m.i.

Capitolo IX

CERTIFICAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica degli alloggi è stato redatto dall'Ing.Giorgio Minetti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n.3539 e depositato contestualmente alla fine lavori, come sopra dichiarata.

Allegato G

Capitolo X

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1 Precisazioni sulla vendita - suddivisione in lotti

I cespiti di cui trattasi, come sopra precisato, sono distinti agli atti catastali ma risultano soggetti a vincolo di pertinenza permanente di cui alla - TRASCRIZIONE del 29/01/2009 - Registro Particolare 25351 - ATTO di asservimento - Repertorio 15481 DEL 28/01/2009- rogante

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be6768454344d015d014c01239

Dott.Armando Salati Notaio in Genova – **costituzione vincolo permanente di pertinenzialità e destinazione d'uso a parcheggio** tra il **posto auto sub.10 e l'appartamento sub.5** e tra **il posto auto sub.9 e l'appartamento sub.7.** Non essendo quindi possibile separare i posti auto dagli alloggi, al fine della vendita saranno considerati due lotti rispettivamente composti da alloggio e proprio posto auto di pertinenza, per cui avremo:

- LOTTO A - appartamento sub.5 + posto auto sub.10

- LOTTO B - appartamento sub.7 + posto auto sub.9

Ricordiamo inoltre che l'area in cui si collocano i cespiti è una zona a carattere essenzialmente residenziale con edifici a carattere sparso e non servita da esercizi commerciali. La valutazione del prezzo a base d'asta terrà per tanto debito conto sia dello stato manutentivo del cespite sia delle caratteristiche della zona.

***10.2** Criteri di stima*

Al fine di poter valutare un adeguato valore di mercato del cespite, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare alcune ricerche di mercato nella zona oltre a riferirsi ai valori indicati dall'O.M.I. Le fonti informative, annunci di vendita in zona e contatti diretti con le agenzie immobiliari che trattano gli immobili in loco, non che la diretta esperienza personale della scrivente, hanno consentito di avere un quadro dei prezzi di mercato riferiti alla zona di nostro interesse che si aggirano intorno ad un valore di 1.000,00 €/mq. Questa ricerca è stata propedeutica al fine di poter confrontare i valori di mercato in zona stabiliti dall' O.M.I. e riferiti al metro quadro di superficie commerciale. I valori di riferimento dell'O.M.I. per le abitazioni di tipo economico variano da un minimo di 1050,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq ovvero medio di 1.275,00€/mq, mentre per i posti auto scoperti i valori variano da un minimo di 670,00 €/mq ad un massimo di 950,00 €/mq ovvero medio di 810,00 €/mq . Da un confronto con i valori medi riscontrati e verificati con le ricerche in zona si rileva che questi tendono più verso il valore medio/minimo attribuito dall'O.M.I.

***Allegato H* – Valori OMI**

10.3 - *stima del valore di mercato*

10.3.1 - LOTTO A - appartamento sub.5 + posto auto sub.10

Ricordiamo innanzitutto che il lotto in argomento è subordinato a contratto di locazione di tipo 4+4 con decorrenza 05/04/2017. Ciò premesso si considera quanto segue: l'alloggio consta di

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d0015d014c01239

una superficie commerciale di mq 55,00 ed è un immobile di recente ristrutturazione ottimamente conservato, per tanto si ritiene adeguato per l'appartamento attribuire un valore di mercato che stimo in 1.300,00 €/mq; il posto auto esterno, che consta di una superficie di mq 9,00, se fosse messo sul libero mercato potrebbe anch'esso avere un valore che si attesta su quelli medi per la zona. Tenuto conto che non è liberamente vendibile, si ritiene adeguato considerare un valore di circa 500,00 €/mq;

Per le considerazioni su esposte avremo:

- appartamento mq 55 * 1.300,00 €/mq = € 71.500,00
- posto auto scoperto mq 9,00 * 500,00 €/mq = € 4.500,00

LOTTO A - appartamento sub.5 + posto auto sub.10

VALORE STIMATO

€ 76.000,00

10.3.2 - LOTTO B - appartamento sub.7 + posto auto sub.9

Il lotto in argomento è fruito dal proprietario Sig. e ivi residente. Ai fini della valutazione valgono analoghe considerazioni esposte per il Lotto A. Ciò premesso si considerano quindi 1.300,00 €/mq per l'alloggio che consta di una superficie commerciale di mq 60,00 ed 500,00 €/mq per il posto auto esterno, che consta di una superficie di mq 9,00.

Per le considerazioni su esposte avremo quindi:

- appartamento mq 60 * 1.300,00 €/mq = € 78.000,00
- posto auto scoperto mq 9,00 * 500,00 €/mq = € 4.500,00

LOTTO B- appartamento sub.7 + posto auto sub.9

VALORE STIMATO

€ 82.500,00

VALORE DI MERCATO

LOTTO A - appartamento sub.5 + posto auto sub.10 = € 75.000,00

LOTTO B - appartamento sub.7 + posto auto sub.9 = € 82.000,00

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d0015d014c01239

Capitolo XI

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, G.E. Dott.R. Bonino in data 10/10/2017
- Giuramento all'udienza del 19/10/2017;
- Ufficio tecnico del Comune di Genova in data 20/11/2017 per accesso agli atti e verifica regolarità edilizia
- Fissazione del primo sopralluogo in data 02/11/2017 mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al procedente;
- Primo Sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 13/11/2017 durante il quale è stato possibile accedere solo all'int.3
- Secondo sopralluogo in data 01/12/2017 presso l'immobile dell'int.1
- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle planimetrie catastali e visure;
- Ufficio Anagrafe di Genova, tramite portale informatico, per l'acquisizione dei certificati di residenza

Arch.Laura Greppi

Genova, 05/01/2018

Elenco Allegati:

A	Visure e Planimetrie Catastali
B	Atto compravendita
C	Certificato notarile
D	Contratto di locazione
D1	Certificato residenza conduttore - Sig. Bucceri
E	Certificato residenza proprietario - Sig. Bruzzese
F	Atto di Asservimento
G	Attestati di Prestazione Energetica
H	Valori O.M.I.
I	Documentazione fotografica

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845434d015d014c01239

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

La sottoscritta Arch. Laura Greppi, in qualità di esperto nominato nella procedura **promossa** da Banca Carige s.p.a. (creditore procedente) **contro** Sig. (debitore esecutato) attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 05/01/2018

L'Esperto Arch. Laura Greppi

Firmato Da: GREPPI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6093be6be676845424d015d014c01239