



n° R.E. 95/18

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

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:



contro



-



G.E. Dott. Rosario Ammendolia

Vers.	data	Rev. n°	data	committente
1	03/07/18	0	--	Trib.civ.ge



Lotto numero 1 - unico:

- Piena Proprietà appartamento per abitazione di tipo economico (A/3) sito in Vico Castellea civ. 6 Genova (GE), costituito da edificio terra tetto, con un totale di 4 piani oltre al piano copertura, composto da:

Piano Terra: locali cantina e wc,

Piano Primo: cucina e tinello,

Piano Secondo: camera da letto matrimoniale e wc,

Piano Terzo: camera da letto e wc,

Piano copertura: terrazzo piano e rimanente porzione perimetrale a falde.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

a) Vico Castellea civ. 6, Genova (GE): edificio terra tetto, costituito da un totale di num. 4 piani oltre alla copertura, composto da locali cantina e wc al piano terra, cucina e tinello al piano primo, camera matrimoniale al piano secondo, camera da letto al piano terzo e infine copertura piana a terrazzo e falde inclinate a perimetro. I vari livelli sono tutti collegati tramite scala interna che da piano terra arriva sino al piano di copertura dove lo sbarco avviene attraverso un abbaino.

1.1 - Dati tecnici:

a) Vico Castellea civ. 6, Genova (GE) edificio terra tetto:

superficie commerciale rilevata:

Piano Terra superficie wc : 5,48 mq

Piano Terra superficie cantina : 22,16 mq



Piano Primo superficie: 31,25 mq

Piano Secondo superficie: 26,00 mq

Piano Primo superficie: 27,16 mq

superficie terrazzo comunicante : 12,57 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 5” dell’Agenzia delle Entrate - Territorio, fonte base per la determinazione delle consistenze per l’Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), versione 2.0 modificata al paragrafo 6.1.4 a pag. 61 in data 02/01/2018.

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 sino al 25 cm, scala interna computata una volta al piano 1.

Per dettaglio grafico vedi planimetria Allegato 4.1.

superficie commerciale APPARTAMENTO:

Tipologia	Sup. comm. Ril. (mq)	Coeff.	Sup. comm. (mq)
appartamento	89,89	1	89,89
cantina PT comunicante	22,16	0,5	11,08



Terrazzo comunicante	12,57	0,3	3,77
Totale superficie comm.le			104,74

1.3 - Dati catastali:

Vico Castellea civ. 6, Genova (GE):

Comune di GENOVA (GE), SEZ. VOL - foglio 31 part. 72 Sub. -- Cat.

A/3 classe 3 superficie catastale**: 135 mq rendita Euro 511,29

intestazione catastale:

Totale escluse aree scoperte**: 132 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:

Vico Castellea civ. 6, Genova (GE):

Confronto planimetrico:

➤La planimetria depositata in atti non risulta conforme in quanto presenta difformità, in particolare riporta l'altezza interna errata al piano secondo pari a 2,70 m invece che 2,62 m come rilevata.

Analisi visura:

Coerenti e corrette le informazioni di intestazione indicate in visura.



Regolarizzazione catastale dell'immobile:

immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto pratica	spese
Vico Castellea 6	Diversa distribuzione spazi interni (variazione altezza)	DOCFA	350,00 Euro oltre IVA e ONERI	50 Euro

1.5 - Confini:

Vico Castellea civ. 6, Genova (GE):

- a nord: con adiacente civ. 8,
- a est: muri perimetrali verso Vico Castellea
- a sud: muri perimetrali verso altra U.I.U.
- a ovest: muri perimetrali in parte verso cavedio interno in parte con altre u.i.i..

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 Dott. Andrea Zuccarello Marcolini del 19/02/2018.

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

NB: rispetto alla redazione della certificazione notarile sopra citata recante data 19/02/2018, si segnala che:

- la TRASCRIZIONE del 22/06/2006 - Registro Particolare 19597 Registro Generale 32296 che costituisce fondo patrimoniale, è per rogito Notaio SACCO GIOVANNI di GENOVA e non Notaio Morello Aurelio come indicato nella certificazione notarile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI:



Vico Castellea civ. 6, Genova (GE):

Edificio terra tetto, sito in Vico Castellea civ. 6, Genova, (abitazione di tipo economica) formato da 4 piani di cui uno il piano terra oltre al piano copertura costituito da terrazzo piano e falde inclinate a perimetro, num. 3 piani comprendenti:

- Piano Primo: cucina e tinello,
- Piano secondo, camera matrimoniale e wc,
- piano terzo: camera da letto e wc,
- piano copertura.

Tutte le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, finitura pareti in tinteggiatura, impianto di riscaldamento a radiatori di tipo autonomo con caldaia combinata di tipo istantaneo per acqua calda sanitaria, (calderina posta in esterno sul terrazzo).

caratteristiche della zona:

La zona in cui ricade l'immobile oggetto di esecuzione, è zona storica dell'ex delegazione di Voltri, posta nei pressi della antica via Romana Aurelia (via Cerusa). Edificato tipico di centro storico, con edifici di remota datazione e costruzione, con alta densità edilizia, piani fuori terra di circa 4/6 piani, scarsa estensione planimetrica. La zona dell'edificio è raggiungibile solo a piedi, infatti Vico Castellea è da considerarsi pedonale, anche se a poca distanza è possibile accedere con mezzi (Piazza Santa Limbania).

Sempre nelle immediate vicinanze è presente la strada statale 1 Aurelia, nel tratto urbano della Città Metropolitana di Genova, pertanto presenti servizi di trasporto pubblico locale quali linea 1



per il centro cittadino e linee extraurbane per il collegamento con comuni limitrofi.

Zona complessivamente a carattere residenziale con ampia offerta commerciale e di servizi, vista la presenza di numerosi negozi di vario tipo lungo gli assi viari di Via Camozzini, Via Cerusa, e nel complesso il centro della delegazione di Voltri distante soli 500 m.

caratteristiche dell'edificio:

Vico Castellea civ. 6, Genova (GE):

L'edificio di Vico Castellea 6 in linea con l'edificato della zona è un immobile la cui costruzione originaria è remota nel tempo, con interventi sovrapposti nelle varie epoche l'ultima effettuata negli ultimi anni, con un recupero complessivo dell'edificio e delle superfici.

Stante l'esiguo sviluppo in pianta (circa 30 mq per piano) l'edificio si sviluppa in altezza sui vari livelli collegati internamente con scala; all'interno e all'esterno sono da rilevarsi buone condizioni di manutenzione, con elementi di dettaglio di particolare cura realizzativa quali ad esempio la previsione di 1 wc per piano a servizio delle camere da letto, completo di ogni sanitario. Infissi tutti di recente installazione, senza performance energetiche rilevate da comunque di buona consistenza.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è abitato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



4.1 Formalita', 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 Genova,

Vico Castellea 6, Genova (GE):

Zona AC-AR - Ambiti di conservazione ANTICA ROMANA

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:

l'immobile NON è parte di un condominio.

domande giudiziali:

nulla da segnalare

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nulla da segnalare

Convenzioni matrimoniali:

Gli immobili sono intestati ai sigg.ri

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno acquistati in regime di comunione dei beni.

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 22/06/2018 in ordine cronologico) :

TRASCRIZIONE del 22/06/2006 - Registro Particolare 19597 Registro Generale 32296 che costituisce fondo patrimoniale rogito Notaio SACCO GIOVANNI di GENOVA

ISCRIZIONE del 08/05/2008 - Registro Particolare 3257 Registro Generale 16816 pubblico ufficiale FELIS FRANCESCO Repertorio 126570/12067 del 29/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 22/05/2017 - Registro Particolare 2877 Registro Generale 16205 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 4623/4817 del 19/05/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

TRASCRIZIONE del 07/02/2018 - Registro Particolare 3179 Registro Generale 4187 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

9/22



Repertorio 12117/2017 del 08/01/2018 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ULTIMI 20 ANNI:

5.1 Attuali Proprietari:

All'attualità l'immobile risulta di proprietà dei siggri
sin da 1996 con acquisto a mezzo atto
di compravendita a rogito Dott. Morello Aurelio, del 01/04/1996,
rep. 65912 racc. 8582 dai sigg.ri

6. REGOLARITA' EDILIZIA:

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio Edilizia Privata
del Comune di Genova è emerso che per l'edificio di Vico Castellea
6 sono rubricati più di un progetto frutto soprattutto delle attività
edilizie svolte negli ultimi anni, in particolare si è rilevata la
presenza dei seguenti progetti:

- DIA 4694/1996
- variante 267/2002
- 609/2004 proroga ultimazione lavori rif. 4694/1996
- 708/2005 proroga ultimazione lavori rif. 4694/1996
- 913/2006 richiesta proroga fine lavori,
- 7178/2006 variante in sanatoria a Permesso a costruire.

L'analisi documentale con particolare riferimento all'ultima
progettazione deposita costituita dal progetto di variante in
sanatoria 7178/2006 ha permesso di verificare che per l'edificio

10/22



non esistono difformità planimetriche mentre sussistono leggere difformità di altezze interne (sull'ordine di qualche centimetro ai piani terra, primo, terzo) mentre al piano secondo si è rilevata una differenza di altezza pari a 2,62 m rilevati contro i 2,7 indicati a progetto.

Tale considerazione è avvalorata altresì dalla comparazione delle "sezioni A-A" rappresentate nel progetto DIA 4694/1996 in cui nella "tavola 3 - confronto" si deduce che il pavimento del secondo piano non ha subito variazioni di quota ma bensì solo una demolizione e ricostruzione a parità di quota assoluta (infatti sono stati effettuati tratteggi di giallo-demolizione e rosso-ricostruzione proprio a significare che il solaio in questione sarebbe stato demolito e ricostruito con medesime quote di pavimento).

Analoga condizione è relativa al solaio posto tra il piano secondo e il piano terzo in cui la rappresentazione grafica della "tavola 3 - confronto" rappresenta la demolizione e ricostruzione del solaio nella medesima posizione altimetrica.

Anche nel progetto 7178/2006 non vengono evidenziati significativi cambi di quota solaio secondo piano ma solo un piccolo aggiustamento di 2-3 cm tra l'ultimo stato di progetto (rif. Prog. 4694/2000) e lo stato dei luoghi o d variante (rif. Prog. 7178/2006).

Inoltre è presente sul terrazzo una piccola tettoia in legno a protezione della calderina, non visualizzata in nessun documento progettuale.



6.1 Eliminazione delle irregolarità Edilizie:

Alla luce di quanto relazionato specie in merito alla mancanza di altezza netta utile per il piano secondo conforme agli standard edilizia (min. 2,70 m) si ritiene possibile regolarizzare la situazione mediante la riconduzione ad spazio in cui non vi sia prevista la permanenza continuativa di persone, quindi riconducibile ad uno spazio equiparabile a locale accessorio con altezze interne minime previste pari a 2,40 m, l'opera rientrerebbe quindi nella manutenzione straordinaria leggera (opere interne).

La diversa distribuzione di spazi interni dell'alloggio, considerando l'epoca di realizzazione successiva o coincidente con l'ultima progettazione ovvero anno 2006, è regolarizzabile, mediante la presentazione di progetto per diversa distribuzione degli spazi interni con apposita pratica ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i art. 3, c.1, lett. b), art. 6 - bis, in cui per opere di manutenzione straordinaria leggera quali le "opere interne" già eseguite viene prevista sanzione pari a Euro 1.000,00 (euro mille/00), chiaramente oltre alle spese professionali per la succitata pratica quantificabile in circa Euro 1.500,00 (euro millecinquecento).

Per la tettoia presente sul terrazzo, essendo il manufatto di esigue dimensioni e di precaria consistenza, se ne prevede la rimozione con costi pari a poche centinaia di euro.

"In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

12/22



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'abuso, 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.”

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

Si ritiene che sia possibile la regolarizzazione delle difformità riscontrate presso l'immobile mediante l'applicazione del DPR 380/01 e s.m.i art. 3, c.1, lett. b), art. 6 - bis e non dell'art. 36 sopra citato.

“...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. relativamente alla data delle “ragioni di credito” che risultano successive all'ultimo condono edilizio Legge 326/03 e comunque difformità regolarizzabile secondo quanto indicato ai paragrafi precedenti.

“.....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

14/22



“..... 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.”

Si specifica la possibilità di procedere a regolarizzazione delle difformità secondo quanto previsto dal DPR 380/01 e s.m.i art. 3, c.1, lett. b), art. 6 - bis

Dichiarazione di agibilità/abitabilità:

Non si sono rilevati Dichiarazioni di Agibilità e/o abitabilità

Attestato di Prestazione Energetica:

Dalla ricerca presso il proprietario e presso IRE Liguria SPA (inoltrata PEC a IRE Liguria in data 11/04/2018 con risposta PEC del 12/04/2018) 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. PG/2018/0188153 del 02/07/2018.

7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

stato uso e manutenzione:

a) Vico Castellea civ. 6 terra-tetto Genova (GE):

Edificio:

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Struttura con pareti in pietrame portanti	Non ispezionabile
Solai	Presunti in CA vista l'epoca di ristrutturazione dell'edificio	Non ispezionabile
copertura	Mista in parte Piana in	Non si rilevano a vista

15/22



	parte a falde	particolari fenomeni di degrado, condizioni in linea con l'età della copertura
Scale (solo Interne)	A doppio rampanti con Struttura portante in c.a. Rivestimento in lapideo marmo carrara	-

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti in intonaco civile e tinteggiatura	buone
portone	Porta blindata	buone
Percorsi interni	Scale interne e ballatoi	buone

Appartamento:

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	blindata	buone
Infissi esterni (oscuranti)	Persiane in alluminio	buone - funzionanti
finestre	in Alluminio con vetro camera	buone - funzionanti
Porte interne	In legno	buone - funzionanti
Pavimenti	in piastrelle di ceramica	buone
Pareti	Tinteggiate	buone
Bagni	Num. 3 presenti ai piani Terra, 2 e 3 tutti completi di sanitari e rubinetteria d'uso corrente	buone

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	Non rilevato	-	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 autonomo con caldaia combinata pensile posta in esterno sul terrazzo.

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 31 del comune di Genova sezione VOL 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 tra i minimi e medi per la categoria di interesse (abitazioni economico) vista anche la limitazione dettata dalla mancanza di standard minimo d'altezza per i locali posti al piano secondo e la particolare distribuzione interna con la presenza di un ambiente per piano.



Si ritiene possibile pertanto applicare i valori OMI corrispondenti agli immobili tipo:

a) appartamento Vico Castellea civ. 6, Genova (GE):

superficie commerciale: 104,74 mq

Valore OMI 2 sem. 2017

appartamento economico stato conservativo "normale"

- valori di mercato (€/mq) : min. 1150 max 1650
- valore applicabile previsto in Euro 1400 al mq

Valore di mercato:

Lotto 1 composto da edificio terra tetto sito in Vico Castellea civ. 6,

Genova (GE):

superficie commerciale: 104,74 mq

1400 €/mq x 104,74 mq = € 146.636 (Euro centoquarantaseimilaseicentotrentasei/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 edificio terra tetto sito in Vico Castellea civ.

6, Genova (GE):

Valore di Stima		€ 146.636,00
Riduzione 10%	10,00%	€ 14.663,60
	TOTALE	€ 131.972,40



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 intera intestata ai soggetti eseguiti nella presente procedura.

10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO:

10.1 - Operazioni peritali

Ill.mo Giudice,

in data 10 aprile 2018, a seguito della nomina, prestavo giuramento come esperto nella causa -

n° R.E. 95/2018 per la stima di immobili siti in Genova (GE), ovvero nel dettaglio:

a) Vico Castellea civ. 6 appartamento terra tetto.

- In data 11/04/2018 ho provveduto ad inviare comunicazione a mezzo raccomandata A/R al soggetto eseguito oltre che PEC al creditore precedente informando del sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione previsto per il giorno 18/04/2018.
- Nei giorni successivi si riceveva comunicazione telefonica da parte del _____ il quale, per motivi personali, richiedeva lo spostamento del previsto sopralluogo in altra data, pertanto si fissava nuovo sopralluogo, questa volta in contemporanea con il custode giudiziario SOVEMO srl, presso gli immobili oggetto di esecuzione in data 26/04/2018 alle ore 15.30.
- In data 27/04/2018 si faceva richiesta dei progetti depositati presso Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova al

20/22



fine di approfondire argomenti inerenti la regolarità edilizia dell'immobile, con incontro presso il Comune di Genova per la visione dei progetti, avvenuto il giorno 29/05/2018, con successivo ritiro copie cartacee il giorni 14/06/18 e 26/06/2018.

- in data 03/07/2018 si è approfondito l'argomento relativo alle difformità edilizie con apposito incontro con i funzionari del Comune di Genova settore Edilizia Privata.

Si sono effettuate le seguenti verifiche e ricerche documentali.

- Catasto: richiesta di visura e planimetria catastale per ogni immobile,
- Comune di Genova: ricerca di certificato di agibilità/abitabilità, per ogni immobile reperito,
- Comune di Genova: 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, 03/07/2018

In fede

(Geometra Natale Mazzei)

Allegati:

ALLEGATO 1

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA IMMOBILI

- A1 localizzazione geografica

21/22



ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- A2.1 visura catastale map 72
- A2.2 planimetria catastale map 72

ALLEGATO 3

FOTOGRAFIE

- A3.1 allegato fotografico

ALLEGATO 4

PLANIMETRIE STATO DI FATTO IMMOBILI

- A4.1 planimetria Vico Castellea 6

ALLEGATO 5

TITOLI DI PROVENIENZA

- A5.1 atto_1996_morello_65912

ALLEGATO 6

SCHEDE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

- A6.1 OMI

ALLEGATO 7

- A7.1 COPIA APE Vico Castellea 6
- A7.2 COPIA protocollo APE Reg_Lig
- A7.3 lettera IRE LIGURIA

ALLEGATO 8

PROGETTI EDILIZI

- A8.1 prog. 7178-06
- A8.2 prog. 267-2002
- A8.3 prog. 4694-2000

ALLEGATO 9

A9 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, 03/07/2018

(Geometra Natale Mazzei)

22/22

