STUDIO TECNICO JUVARA ASSOCIATI
ARCHITETTURA INGEGNERIA

Geom. ARNOLDO JUVARA
Ing. GABRIELE JUVARA
Arch. STEFANO JUVARA

Arch. CECILIA GALLONE
Geom. DAVIDE FAVARETO
Geom. LUCA BORAGGINA
Ing. PAOLO SPRIANO.

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura n° 596/2017

All'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Roberto BONINO nella procedura promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - Avv. ANDREA MARELLI

- PROCEDENTE

c o n t r o

- ESECUTATI

-o-o-o-o-o-o-o-o-

RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO

CAPO I - NOMINA - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Geom. Arnoldo JUVARA iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 1263 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova, con studio in Genova - Via XX Settembre, 6/8 -, veniva nominato da S.V. Ill.ma, con ordinanza del 15.05.2018, Esperto d'Ufficio nella procedura di esecuzione di cui in epigrafe.

All'udienza del 07.06.2018 il sottoscritto prestava giuramento di rito ricevendo formale incarico per la

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8743a95afa5059a7142723e

determinazione del valore dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto otteneva mandato a procedere nell'espletamento delle indagini, accertamenti e rilievi tecnici necessari per compiutamente rispondere al quesito formulato che, di seguito, integralmente trascrive.

"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 comuni-"
" cazione scritto a mezzo raccomandata con ricevuta di"
" ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai"
" comproprietari della data e del luogo di inizio delle"
" operazioni peritali. "
" Nella determinazione del valore di mercato l'esperto"
" procederà al calcolo della superficie dell'immobile,"
" specificando quella commerciale, del valore per metro"
" quadro e del valore complessivo, esponendo analitica-"
" mente gli adeguamenti e le correzioni della stima,"
" ivi compresa la riduzione del valore di mercato pra-"
" ticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene"
" venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera"

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

" *distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanisti-"*
" *ca, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di"*
" *possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non elimi-"*
" *nabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè"*
" *per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni"*
" *caso ai fini della valutazione tenga conto dell'at-"*
" *tuale crisi di mercato in atto facendo altresì rife-"*
" *rimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi,"*
" *escludendo i massimi tranne casi particolari e moti-"*
" *vati, 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 suddivi-"*
" *sione dell'immobile stimato in lotti autonomi: "*
" *1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confi-"*
" *ni e dei dati catastali; "*
" *A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire"*
" *direttamente presso i rispettivi uffici, previo avvi-"*
" *so al creditore procedente, i documenti mancanti che"*
" *si profilino necessari o utili per l'espletamento"*
" *dell'incarico, anche in copia semplice, con partico-"*
" *lare 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"*

./.

Studio Tecnico Juvara Associati via XX Settembre 6-8, 16121 Genova
t. 010.593810 t./fax 010.592707 | segreteria@studiojuvara.com | c.f. e p.iva 02005460999

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

" 2. una sommaria descrizione del bene; "
" 3. la proprietà attuale del bene e la presenza di"
" diritti reali, riportando l'evoluzione della pro-"
" prietà 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 esi-"
" stenza 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 re-"
" lativi al bene pignorato. "

./.

Studio Tecnico Juvara Associati via XX Settembre 6-8, 16121 Genova
t. 010.593810 t./fax 010.592707 | segreteria@studiojuvara.com | c.f. e p.iva 02005460999

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d6f743a95afa5059a7142723e

" *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; "*

" *- il regime patrimoniale della le convenzioni"*

" *matrimoniali e provvedimenti di assegnazione del-"*

" *la 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 rea-"*

" *li, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abita-"*

" *zione, assegnazione al coniuge, ecc.) in partico-"*

" *lare verifichi che i beni pignorati siano gravati"*

" *da censo, livello o uso civico e se vi sia stata"*

" *affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto"*

" *sul bene del debitore pignorato sia di proprietà"*

" *ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; "*

" *6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che"*

" *saranno cancellati o che comunque risulteranno non "*

" *opponibili all'acquirente; "*

" *Dovranno essere indicati: "*

" *- le iscrizioni ipotecarie; "*

./.

Studio Tecnico Juvara Associati via XX Settembre 6-8, 16121 Genova
t. 010.593810 t./fax 010.592707 | segreteria@studiojuvara.com | c.f. e p.iva 02005460999

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

" - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli"
" 7. la verifica della regolarità edilizia e urbanisti-"
" ca del bene, anche dal punto di vista della corri-"
" spondenza con le mappe catastali, nonché l'esi-"
" stenza 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 eventua-"
" li 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 conse-"
" guimento del titolo in sanatoria e le eventuali"
" oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in"
" ogni altro caso, la verifica, ai fini della istan-"
" za di condono che l'aggiudicatario possa eventual-"
" mente 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"

./.

Studio Tecnico Juvara Associati via XX Settembre 6-8, 16121 Genova
t. 010.593810 t./fax 010.592707 | segreteria@studiojuvara.com | c.f. e p.iva 02005460999

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

" *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.* "

Al sottoscritto veniva fissato termine per il deposito della presente relazione almeno 30 giorni prima dell'udienza, stabilita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per il giorno **25.09.2018** e quindi entro il **25.08.2018.**

-CAPO II-

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE INDAGINI E DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti e verificata la mancanza delle note di iscrizione e trascrizione e della planimetria catastale, procedeva alla richiesta ed all'acquisizione delle stesse presso la Conservatoria telematica dell'"Agenzia del Territorio" di

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

Genova **(V. Allegati Sub. "G", "G/1", "G/2", "G/3", "G/4", "G/5", "G/6" e "D").**

Successivamente effettuava accesso telematico presso l'"Archivio Progetti" del Comune di Genova - Settore Approvazione Progetti e presso l'"Ufficio Condono Edilizio", accertando che in entrambi i casi non risultavano pratiche depositate relative all'immobile oggetto della presente procedura, procedeva quindi a richiedere all'ufficio competente il Progetto di Costruzione,che è risultato non reperibile dall'ufficio tecnico dell'Archivio Progetti del Comune di Genova.

A mezzo lettera raccomandata a.r. e normale del **11.06.2018 (V. Allegato Sub. "2")** inviata all'Esecutato e all'Avvocato Andrea MARELLI, referente della parte procedente, il sottoscritto comunicava che avrebbe effettuato il sopralluogo nell'unità immobiliare, sita in **Genova, Via Terpi Civ. 26 F int. 3, per il giorno 25.06.2018 alle ore 9,00.**

La comunicazione inviata all'indirizzo dell'immobile, oggetto della presente procedura, ha ottenuto riscontro telefonico dell'Esecutato, il quale ha comunicato che l'accesso all'U.I. sarebbe stato possibile per la data indicata dallo Scrivente.

Pertanto lo scrivente si recava presso l'immobile **in data**

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

25.06.2018 alle ore 9,00, per procedere all'ispezione ed effettuare i rilievi metrici e le riprese fotografiche del caso, al fine di redigere la presente.

-CAPO III-

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LUOGHI

OGGETTO DI CONSULENZA

L'immobile oggetto della presente è formato **dall'intera** quota dello stesso, ha destinazione residenziale di tipo economico.

La zona è facilmente accessibile sia con mezzi propri che con quelli pubblici oltre che essere dotata di servizi di vicinato **(V. Allegato Sub. "A")**, al caseggiato si accede tramite una strada privata direttamente da Via Terpi.

- CAPO IV -

RISPOSTE AI QUESITI

"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 comuni- "
" cazione scritto a mezzo raccomandata con ricevuta di "
" ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai "
" comproprietari della data e del luogo di inizio delle"

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

" *operazioni peritali.* "
" *Nella determinazione del valore di mercato l'esperto* "
" *procederà al calcolo della superficie dell'immobile,* "
" *specificando quella commerciale, del valore per metro*"
" *quadro e del valore complessivo, esponendo analitica-*"
" *mente gli adeguamenti e le correzioni della stima,* "
" *ivi compresa la riduzione del valore di mercato pra-* "
" *ticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene*"
" *venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera* "
" *distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanisti-*"
" *ca, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di* "
" *possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non elimi-* "
" *nabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè* "
" *per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni*"
" *caso ai fini della valutazione tenga conto dell'at-* "
" *tuale crisi di mercato in atto facendo altresì rife-* "
" *rimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi,*"
" *escludendo i massimi tranne casi particolari e moti-* "
" *vati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se* "
" *emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;* "

La documentazione di cui all'art. 567 - II comma - del Codice di Procedura Civile non è stata prodotta agli atti. Essa è stata dallo scrivente predisposta tramite le note di iscrizione e trascrizione e la visura catastale depositata

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

agli atti del "Catasto Fabbricati" già "N.C.E.U.", acquisite presso la conservatoria telematica dell'"Agenzia del Territorio **(V. Allegati Sub. "G", "G/1", "G/2", "G/3", "G/4", "G/5", "G/6" e "C")**.

Al fine di determinare il valore delle unità immobiliari in questione lo scrivente opererà la stima in base al valore "a metroquadrato".

Essa viene definita sintetica ed adotta come parametro la superficie commerciale dell'Unità immobiliare (U.I.), che è comprensiva delle murature interne, perimetrali e di divisione tra U.I. e U.I. e parti comuni (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare mentre quelle di perimetro sino ad uno spessore massimo di cm. 40). La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie così, determinata, vanno aggiunte quelle delle pertinenze esclusive, opportunamente "omogeneizzate", ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Il valore unitario a metroquadrato di riferimento viene determinato in base alle reali condizioni dell'immobile considerato, alla personale esperienza dello Scrivente e al confronto con parametri desunti da rapporti immobiliari provenienti da banche dati del settore ("Osservatorio del

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8743a95afa5059a7142723e

Mercato Immobiliare (O.M.I)" dell'"Agenzia del Territorio", "Borsino Immobiliare" ed altro ove necessario).

I valori in oggi applicabili ricavati come sopra sono i seguenti:

- **Dati di riferimento**.

– **"O.M.I." (V. Allegato Sub. "F")- Anno 2017 - II Semestre** - *Provincia:* GENOVA; *Comune:* GENOVA; *Microzona catastale:* n. 60; *Fascia/zona:* Periferica/VOLPARA - MONTESIGNANO - TERPI AP.B (V.LUNGOBISAGNO ISTRIA - V.LUNGOBISAGNO DALMAZIA - V.TERPI); *Tipologia Prevalente:* Capannoni tipici; Valore unitario a metro quadrato per *"Abitazioni di tipo econimico"* compreso tra un minimo di **€/mq 840,00** e un massimo di **€/mq 1.250,00;**

– **"BORSINO IMMOBILIARE" (V. Allegato Sub. "F/1") del 2017** - Comune di GENOVA - Zona VOLPARA - MONTESIGNANO - TERPI AP.B (V.LUNGOBISAGNO ISTRIA - V.LUNGOBISAGNO DALMAZIA - V.TERPI); valore unitario per "Abitazioni di tipo economico" a metro quadrato compreso tra un minimo **€/mq. 905,00** e un massimo di **€/mq. 1.307,00 (Fascia Media €/mq. 1.106,00)**.

Lo scrivente, sulla scorta dei dati sopra riportati, tenuto conto della discreta esposizione in relazione alla zona, del buono stato di conservazione e dello scopo della presente relazione, basandosi anche sulla propria personale

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

esperienza, e tenuto conto che la media tra i valori minimi e massimi di O.M.I. e Borsino Immobiliare è di **€/mq 1.075,50**, ritiene di individuare in **€/mq. 1.000,00** il valore di riferimento di immobili consimili in buono stato.

Lo stesso va così ricondotto:

- Per le condizioni di mercato attuale ove l'offerta è ben superiore alla domanda

  €/mq 1.000,00 x 0,90 = € 900,00

  Che risulta essere il valore a mq dell'immobile in parola.

- **Superficie "commerciale":**

mq. **86,02** x €/mq **900,00** = **€ 77.418,00**

- **Balconi:**

  (omogeneizzazione) mq. 17,75 x 0,30 = mq. 5,32

  mq. **5,32** x €/mq. **900,00** **€ 4.788,00**

TOTALE **€ 82.206,00**

Tale valore va ridotto del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per un valore finale di **€ 73.985,40** arrotondato ad **€ 74.000,00** = (**Euro settantaquattromila/00**) **che rappresenta il valore "a base d'asta" dell'unità immobiliare.**

A tale valore dovranno essere detratti i seguenti costi:

- per l'aggiornamento grafico catastale:

  € 74.000,00 - 600,00 = € 73.400,00

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8743a95afa5059a7142723e

- per la regolarizzazione urbanistica:

€ 73.400,00 - 2.000,00 = € 71.400,00

- estinzione spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia:

€ 71.400 - 429,92 = € 70.970,08

Tale valore, (Euro settantamilanovecentosettanta/08), rappresenta il valore "finale" dell'unità immobiliare.

"b.) faccia constare nella sua relazione, previa suddivi- "
" sione dell'immobile stimato in lotti autonomi: "

L'unità immobiliare risulta essere un unicum non divisibile.

"1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confi- "
" ni e dei dati catastali; "
" A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire "
" direttamente presso i rispettivi uffici, previo avvi- "
" so al creditore procedente, i documenti mancanti che "
" si profilino necessari o utili per l'espletamento "
" dell'incarico, anche in copia semplice, con partico- "
" lare 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 "

1.a.) Confini (V. Allegato Sub. "D")

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

a nord - est: con muro perimetrale verso distacco condominiale;

a sud - est : in parte con muro perimetrale verso distacco condominiale, in parte con vano scale e ascensore condominiali e con app.to int. 1 stesso Civ.;

a sud - ovest: in parte con vano scale e ascensore condominiali e in parte con app.ti intt. 1 e 2 stesso Civ.;

a nord - ovest: con muro perimetrale verso distacco condominiale;

sotto : con piano destinato ad autorimessa privata;

sopra : con appartamento int. 6.

1.b.) <u>Dati catastali</u>

L'unità immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", del comune di Genova in capo ai Sig.ri: (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) nato a) il . . e (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) nata a ( ) il . . , con i seguenti dati identificativi e di classamento **(V. Allegato Sub. "C"):**

- Sezione: BAV; Foglio: 41; Mappale: 1624; Subalterno: 29; Zona Censuaria: 5; Categoria: A/3; Classe: 4; Consistenza: 5,5 vani; Rendita: R.C. Euro 511,29.

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

1.c.) <u>Regolarità catastale</u>

Le planimetria depositata agli atti del "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", datata 16.11.1971 **(V. Allegato Sub. "D")** **<u>non riproduce correttamente</u>** la situazione attuale, in quanto la tramezza che divideva il locale cucina dal soggiorno è stata demolita, creando un unico locale, pertanto lo scrivente **non può confermare la regolarità catastale.**

" ***2. una sommaria descrizione del bene;*** "

2.a.) <u>Descrizione sommaria dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte</u>

L'edificio è ben evidenziato, nella sua posizione planimetrica, nell'estratto di mappa catastale (VAX) in scala 1:1000 **(V. Allegato Sub. "B")**; è costituito da un corpo di fabbrica attiguo al Civ. 26 G di Via Terpi, ad esso si accede da una strada privata direttamente dalla Via stessa, è composto da copertura a terrazza praticabile e non ha subito di recente interventi di manutenzione visibili.

Il caseggiato è articolato su nove piani fuori terra, il Piano Terra adibito ad autorimessa ed i restanti 7 a residenza, è servito verticalmente con un vano scale ed un ascensore che servono tutti i piani, è inoltre dotato delle normali utenze (T.V., telefono, citofono, ecc.). I prospetti

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

si presentano in discreto stato di conservazione e sono finiti con intonaco a civile liscio tinteggiato in giallo.

L'ingresso al fabbricato avviene tramite un portone da cui si accede ad un piccolo atrio; la scala è in discreto stato di manutenzione, le pedate sono in marmo bianco mentre la ringhiera è in ferro con corrimano in legno e le pareti tinteggiate, quanto sopra si presenta in discreto stato di conservazione.

2.b) Descrizione delle caratteristiche generali dell'unità immobiliare

L'**unità immobiliare** è posta al piano primo dell'edificio ed è costituita da un appartamento composto da n. 4 vani utili (n. 2 camere, angolo cottura e soggiorno) e n. 3 vani accessori (ingresso, bagno e ripostiglio) è esposta a nord - ovest, a nord - est e a sud - ovest **(V. Allegato Sub. "D")**.

2.c) Consistenza

L'unità, la cui consistenza è meglio rappresentata nell'allegata planimetria redatta dallo scrivente scala 1:100 **(V. Allegato Sub. "E")** e in quella catastale **(V. Allegato Sub. "D")** ha una superficie calpestabile misurata di **mq 73,42** circa, corrispondente ad una superficie "commerciale" pari a **mq 86,02** circa, ed ha altezza media interna di **m 3,00** circa.

2.d) Finiture interne

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

- Ingresso: il pavimento è in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colore giallo mentre il soffitto bianco, il tutto versa in buono stato di manutenzione **(Foto n.ro 5 e 6)**;
- angolo cottura/soggiorno: i pavimenti sono in piastrelle di grés porcellanato, è presente un rivestimento in piastrelle nei pressi del lavello, le restanti porzioni delle pareti sono intonacate e tinteggiate in colore giallo mentre il soffitto in bianco, il tutto in buono stato di manutenzione **(Foto n.ro 1, 2, 3 e 4)**;
- Camere: i pavimenti sono in marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate in giallo e in bianco, mentre i soffitti in bianco in entrambi i locali, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione **(Foto n.ri 7, 8, 10, 13 e 14)**;
- Bagno: le pareti e il pavimento sono in piastrelle di gres porcellanato, mentre il soffitto è intonacato e tinteggiato di bianco, il tutto in buono stato di manutenzione **(Foto n.ri 11 e 12)**;

2.e) <u>Impianti</u>

L'impianto elettrico è sottotraccia; non è stata reperita né prodotta dalla proprietà dichiarazione di conformità dello stesso, è però dotato di salvavita.

2.f) <u>Condizioni e stato d'uso</u>

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni d'uso e di conservazione, attualmente è occupata dal Sig. esecutato.

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

Attualmente l'unità immobiliare risulta di proprietà degli Esecutati, il Sig. (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) nato a ( ) il e la Sig.ra (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) nata a ( ) il ai quali pervenne in forza dei seguenti titoli: con atto di compravendita a rogito Notaio Federico CATTANEI di Genova (GE) del . . , Repertorio n. , registrato a Genova, in atti dal . . , dal Sig. , nato a il . . . e dalla Sig.ra , nata a l' . . . , i quali risultano proprietari sin dall'impianto meccanografico del N.C.E.U. e quindi da prima del 1987 **(V. Allegato Sub. "C").**

"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 esi- "
" stenza di contratti registrati in data antecedente "
" al pignoramento o comunque con data certa "

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

" ***anteriore;*** "

L'U.I. è attualmente di proprietà per 1/2 dell'Esecutato e per l'altro 1/2 della Sig.ra moglie dell'Esecutato come segue:

il Sig. (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) nato a ( ) il e la Sig.ra (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) nata a ( ) il **(V. Allegato Sub. "C").**

"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 re- " lativi al bene pignorato. " Dovranno essere indicati: "

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

" - *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 re-* "
" *ali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abita-* "
" *zione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particola-* "
" *re 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;* "

L'edificio cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura non risulta essere sottoposto a vincolo paesaggistico art. 36 del D.Lgs 42/2004 (L. 788/1922; L. 1497/1939; D.Lgs 490/1999); non risulta essere sottoposto a vincolo cosiddetto di legge di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004 (L.431/1985; D.Lgs 490/1999); non risulta essere sottoposto a vincolo monumentale di cui all'art. 10 del D.Lgs

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

42/2004 (L.364/1909; L. 1089/1939; D.Lgs 490/1999), il tutto è meglio visibile nello stralcio cartografico del Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici soggetti a tutela e approvato con D.G.C. n. 297 del 09.09.2004 **(V. Allegato Sub. "I").**

Lo scrivente, contattando l'Amministratore Sig. Gianni CAPURRO e reperendo la documentazione **allegata Sub. "3"**, ha verificato l'esistenza di rate condominiali insolute per un totale di **€ 429,92.**

Per quanto riguarda le convenzioni matrimoniali e il regime patrimoniale dei coniugi, è stato accertato che sono sposati nello Stato Italiano.

"6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che "
" saranno cancellati o che comunque risulteranno non "
" opponibili all'acquirente; "
" Dovranno essere indicati: "
" - le iscrizioni ipotecarie; "
" - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli "

In appresso si riportano i dati delle visure ipotecarie operate dallo scrivente, per il periodo compreso tra il 03.05.1990 ed il 03.08.2018 riguardo l'Immobile sito in Via Terpi civ. 26F int. 3 censito al "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", del comune di Genova come segue: Sezione: BAV; Foglio: 41; Mappale: 744 (in seguito 1624); Subalterno: 29;

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

Zona Censuaria: 5; Categoria: A/3; Classe: 4; Consistenza: 5,5 vani; Rendita: R.C. Euro 511,29 **(V. Allegato Sub. "G").**

6.a) Trascrizione - Registro Generale n. ; Registro Particolare n. ; Presentazione n. del (V. Allegato Sub. "G/1")

Atto notarile pubblico - Atto tra vivi, compravendita; Pubblico Ufficiale: Notaio Federico CATTANEI; repertorio del , riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: BAV; Foglio: 41; Mappale: 744; Subalterno: 29; Natura: A/3 - abitazione di tipo economico; Via Terpi Civ. 26F int. 3:

- a favore: Sig. nato a ( ) il C.F. e la Sig.ra nata a ( ) il C.F. ;
- contro: Sig. nato a ( ) il C.F. e la Sig.ra nata a ( ) il C.F. .

6.b) Iscrizione - Registro Generale n. ; Registro Particolare n. ; Presentazione n. del (V. Allegato Sub. "G/2")

Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria, Concessione a garanzia di mutuo; Pubblico Ufficiale: Federico

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

CATTANEI; repertorio / del , riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: BAV; Foglio: 41; Mappale: 744; Subalterno: 29; Natura: A/3 - abitazione di tipo economico; Via Terpi Civ. 26F int. 3:

- a favore: BANCA ANTONVENETA S.P.A., con sede a Padova (PD) C.F. 02691680280;
- contro: Sig. nato a ( ) il C.F. e la Sig.ra nata a ( ) il C.F. .

6.c) <u>Iscrizione - Registro Generale n. ; Registro Particolare n. ; Presentazione n. 84 del (V. Allegato Sub. "G/3")</u>

Atto notarile pubblico - Ipoteca volontaria, Concessione a garanzia di finanziamento; Pubblico Ufficiale: Notaio Federico CATTANEI; repertorio del , riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: BAV; Foglio: 41; Mappale: 1624; Subalterno: 29; Natura: A/3 - abitazione di tipo economico; Via Terpi Civ. 26F int. 3:

- a favore: BANCA CARIGE - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA - S.P.A., con sede a Genova (GE) C.F. 03285880104;

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

- contro: Sig. nato a) il C.F. e la Sig.ra nata a ( ) il . . C.F. .

6.d) <u>Trascrizione - Registro Generale n. ; Registro Particolare n. ; Presentazione n. del (V. Allegato Sub. "G/4")</u>

Atto notarile giudiziario - Atto esecutivo cautelare, Verbale di pignoramento immobili; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Genova; repertorio / del , riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: BAV; Foglio: 41; Mappale: 1624; Subalterno: 29; Natura: A/3 - abitazione di tipo economico; Via Terpi Civ. 26F int. 3:

- a favore: CONDOMINIO VIA TERPI 26 A-B-C-D-E-F-G BENI COMUNI, con sede a Genova (GE) C.F. 94096070100;
- contro: Sig. nato a) il C.F. e la , nata a) il . . C.F. .

6.e) <u>Iscrizione - Registro Generale n. . ; Registro Particolare n. ; Presentazione n. del . . .</u>
<u>(V. Allegato Sub. "G/5")</u>

Altro atto - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, ruolo

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d6f743a95afa5059a7142723e

e avviso di addebito esecutivo; Pubblico Ufficiale: Equitalia servizi di riscossione S.P.A.; repertorio del riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: BAV; Foglio: 41; Mappale: 1624; Subalterno: 29; Natura: A/3 - abitazione di tipo economico; Via Terpi Civ. 26F int. 3:

- a favore: Equitalia servizi di riscossione S.P.A., con sede a Roma (RM) C.F. 13756881002;
- contro: Sig. nato a ( ) il C.F.

6.f) <u>Trascrizione - Registro Generale n. ; Registro Particolare n. ; Presentazione n. del (V. Allegato Sub. "G/6")</u>

Atto giudiziario - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili; Pubblico Ufficiale: Ufficiali giudiziari UNEP C.A. Genova; repertorio del riguardante l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova; Sezione: BAV; Foglio: 41; Mappale: 1624; Subalterno: 29; Natura: A/3 - abitazione di tipo economico; Via Terpi Civ. 26F int. 3:

- a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede a Siena (SI) C.F. 00884060526;
- contro: nato ( ) il C.F. E e la Sig.ra

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

nata a ( ) il . . C.F.

..

"7. *La verifica della regolarità edilizia e urbanisti-* "
" *ca del bene, anche dal punto di vista della corri-* "
" *spondenza con le mappe catastali, nonché l'esi-* "
" *stenza 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 eventu-* "
" *ali 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 conse-* "
" *guimento del titolo in sanatoria e le eventuali* "
" *oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in* "
" *ogni altro caso, la verifica, ai fini della istan-* "
" *za di condono che l'aggiudicatario possa eventual-* "
" *mente presentare, che gli immobili pignorati si* "
" *trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40* "
" *comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47* "

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

" *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.* "

Lo scrivente, come sopra riportato, ha effettuato gli accessi presso gli Uffici dell'Archivio Progetti del Comune di Genova, non è risultato reperibile alcun progetto riferito all'U.I. e al caseggiato di cui essa fa parte.

Al momento lo scrivente non è pertanto in grado di pronunciarsi sulla regolarità urbanistica, solo può attestare che la planimetria catastale, depositata agli atti il 28.07.2011, non è conforme allo stato attuale dei luoghi.

7.a) Dati urbanistici

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C. approvato con D.D. N° 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 03/12/2015, l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte ricade in "Ambiti del territorio urbano", Zona AR-UR, "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale"; il tutto è meglio visibile nello stralcio cartografico **allegato Sub. "H"**.

Detta zonizzazione non influisce sul valore di mercato del bene e sulla commerciabilità dello stesso.

7.b) Titoli edilizi

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

L'edificio risulterebbe essere stato costruito nel 1963; relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente procedura non sono state rintracciate pratiche edilizie depositate. E' stata presentata domanda per reperire copia del progetto dell'epoca di costruzione presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova.

7.c) Dichiarazione di agibilità

Non è stato reperito il decreto di agibilità presso gli uffici competenti.

7.d) Regolarità edilizia

Dal confronto fra lo stato attuale al momento dell'accesso **(V. Allegato Sub. "E")** e la planimetria catastale, depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" in data 28.07.2011 **(V. Allegato Sub. "D")** **si rilevano difformità.**

Si ritiene che le opere correlate all'aggiornamento grafico catastale siano state, con tutta probabilità, realizzate successivamente al **1° Gennaio 2005** e, per quanto accertabile non essendo edotti sulla precedente attuazione non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione, non hanno comportato aumento delle superfici utili, né modifiche della destinazione d'uso e quindi possono essere regolarizzate ai sensi **dell'Art. 6 del D.P.R. N. 380**

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

del 2001, depositando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria per lavori già interamente eseguiti, presso il Comune di Genova preceduta dal versamento della sanzione amministrativa di **€ 1.000,00**, e corredata di elaborati grafici, relazione descrittiva delle opere e della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori e ricevuta di avvenuta presentazione dell'aggiornamento catastale.

I costi, comprensivi di oneri e IVA, previsti per la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria possono essere previsti in **€ 2.000,00**.

"8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato "
" l'attestazione prestazione energetica. "

Lo scrivente, con fascicolo a parte **(V. Allegato Sub. "L")**, allega attestato di prestazione energetica afferente l'unità immobiliare censita al "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U.", alla sezione BAV, foglio 41, mappale 1624, subalterno 29, categoria A/3.

"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 "

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

" ***eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la*** "

" ***valutazione della sola quota indivisa.*** "

I debitori esecutati risultano proprietari dell'unità immobiliare per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico affidatogli e, pur rimanendo a disposizione di S.V. per qualsivoglia ulteriore chiarimento e/o necessità,

Con osservanza si rassegna

Genova lì, 06.08.2018

L'ESPERTO D'UFFICIO

(Geom. Arnoldo JUVARA)

./.

Studio Tecnico Juvara Associati via XX Settembre 6-8, 16121 Genova
t. 010.593810 t./fax 010.592707 | segreteria@studiojuvara.com | c.f. e p.iva 02005460999

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

Elenco Allegati:

- **Sub. "1":** **Nomina C.T.U.;**
- **Sub. "2":** **Raccomandata;**
- **Sub. "3":** **Spese Amministrazione insolute;**
- **Sub. "A":** vista aerea;
- **Sub. "B":** estratto di mappa catastale - N.C.T. Sezione: Genova 5/E; Foglio: 41; Mappale: 1624;
- **Sub. "C":** visura - N.C.E.U. Sezione: BAV; Foglio: 41; Mappale: 1624; Subalterno: 29;
- **Sub. "D":** Planimetria catastale agli atti;
- **Sub. "E":** Planimetria redatta dallo scrivente;
- **Sub. "F":** Osservatorio del Mercato Immobiliare "O.M.I.";
- **Sub. "F/1":** Borsino Immobiliare;
- **Sub. "G":** Ispezione telematica - Elenco sintetico delle formalità;
- **Sub. "G/1":** Nota di Trascrizione del [illegible];
- **Sub. "G/2":** Nota di Iscrizione del [illegible];
- **Sub. "G/3":** Nota di Iscrizione del [illegible];
- **Sub. "G/4":** Nota di Trascrizione del [illegible];
- **Sub. "G/5":** Nota di Iscrizione del [illegible];
- **Sub. "G/6":** Nota di Trascrizione del [illegible];
- **Sub. "H":** Piano Urbanistico Comunale 2015 e relative Norme di Conformità;

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

- **Sub. "I"**: Piano Comunale dei beni paesaggistici soggetti a tutela;
- **Sub. "L"**: Attestato di prestazione energetica A.P.E.;
- **Allegati fotografici**

ATTESTAZIONE DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 173 bis DELLA LEGGE n. 80/05.

Il sottoscritto Geom. Arnoldo JUVARA in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., 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.

(Geom Arnoldo JUVARA)

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e

Ai fini della pubblicità e dell' ordinanza di vendita, si ritiene opportuno riassumere i seguenti dati:

TRIBUNALE DI GENOVA	
Esecuzione Immobiliare n.	596/2017
Promossa da	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Debitore	e
Esperto	Geom. Arnoldo JUVARA
Descrizione immobile	– Appartamento in **Via Terpi Civ. 26F int. 3** Superficie commerciale: mq. *86,02* *In discreto stato di conservazione.* Confini: ***a nord-est*** *: con muro perimentrale verso distacco condominiale;* ***a sud-est*** *: in parte con muro perimetrale verso distacco condominiale, in parete con vano scale e ascensore condominiali e con app.to int. 1 stesso Civ.;* ***a sud-ovest*** *: in parte con vano scale e ascensore condominiali e in parte con app.ti intt. 1 e 2 stesso Civ.;* ***a nord-ovest:*** *con muro perimetrale verso distacco condominiale;* ***sotto*** : *con piano destinato ad autorimessa privata;* ***sopra*** : *con appartamento int. 6.* Al "N.C.E.U." del Comune di Genova l'unita' immobiliare oggetto di stima risulta iscritta in capo : al Sig. nato a e alla Sig.ra nata a il con i seguenti dati: sez. BAV - fg. 41 - mapp. 16245 - sub. 29 – Cat. A/3 – Consistenza 5,5 vani - R.C. €. 511,29
Stato di possesso	Occupato
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Nessuna
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate Vedere relazione	
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica Valore stimato a base d'asta	L'immobile non è regolare dal punto di vista urbanistico e catastale. **€. 70.970,08=** (Euro settantamilanovecentosettanta/08.=)

./.

Firmato Da: JUVARA ARNOLDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ad27b9d8f743a95afa5059a7142723e