Arch. Marco Maoli
Via Grimaldi 2/1
16043 – CHIAVARI (GE)
Tel. 0185.322.685

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
-imento n° 753/2015 R.Es. promosso da:

3inocoli - Genova

CONTRO

CREDITORI INTERVENUTI

Proc.: Avv. Alberto Assanelli - Pavia

Proc.: Avv. Domenico Romano Viggiani - Tirano (SO)

Proc.: Avv. Sergio Acquilino c/o Avv. Roberto Faure - Genova

Proc.: Avv. Chiara Valcepina - Milano

****

G.d.Es.: Dott. sa Paola Zampieri
CTU: Arch. Marco Maoli - Via Grimaldi 2/1 - Chiavari.

****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1.0) – PREMESSE

Lo scrivente arch. Marco Maoli, nato a La Spezia il 24/09/1952, libero professionista con studio in Chiavari - Via Grimaldi 2/1, in data 01.04.2016 era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.d.Es. della vertenza in epigrafe, Dott.sa Paola

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

Zampieri, che ne disponeva la convocazione per il giuramento e il conferimento dell'incarico per il 14.04.2016.

In tale data il nominato C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico di rispondere con relazione scritta al quesito di seguito riportato:

Quesito

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.

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***

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66d561b1ab603f28f0c76f48c7072663

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 documentazione 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 vent'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*

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

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;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); in particolare verifichi se 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 dia di proprietà ovvero derivante da alcuno di 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;*
   - *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 de-*

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

stinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 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 presentata, lo stato di 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 dell'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 di prestazione energetica.*

c) *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.*

****

2.0) - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il bene oggetto di consulenza è un appartamento in

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

Santa Margherita Ligure, Via Romana 14, interno 15, censito al N.C.E.U nel Foglio 6, Particella 13 sub 21 (ex Part. 704 sub 21).

È stato visionato l'alloggio e sono state assunte tutte le informazioni necessarie per l'espletamento del mandato.

È stata redatta - da parte di un tecnico incaricato dallo scrivente - l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'alloggio.

Sono state infine assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore e siti internet di compravendita immobiliare per definire il più probabile valore di mercato del bene, valore confrontato anche con le tabelle OMI elaborate dall'Agenzia delle Entrate.

****

3.0) - RISPOSTE AL QUESITO

Vengono di seguito fornite le risposte puntuali alle varie parti del quesito posto dal Magistrato.

****

3.1) - DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 c.p.c.

« 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; ...»

La documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. è completa:

25.11.2015 - È stata depositata la documentazione ipocatastale costituita dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene esecutato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f2Bf0c76f4Bc7072863

In data 28.09.2016 questo CTU ha verificato la mancanza di trascrizioni e/o iscrizioni successive.

****

3.2) - STIMA DEL BENE ESECUTATO

«... provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria ...»

Lo scrivente ha visitato l'alloggio, ne ha rilevato le misure planimetriche e dei serramenti, e ne ha tratto una documentazione fotografica.

Per la descrizione del bene si rimanda al successivo capitolo 3.4 .-

L'appartamento misura mq 55 circa di superficie lorda; i due balconi hanno una superficie complessiva di mq 6 circa.

All'appartamento è annessa la cantina a piano terra ricavata sotto la prima rampa della scala condominiale; Ha superficie di circa 2 metri quadrati e altezza da un minimo di m. 0,80 ad un massimo di m. 2.18.

La superficie commerciale del bene è:

- appartamento: mq 55 x 100% =	mq	55,0
- balconi: mq 6 x 25% =	mq	1,5
- cantina: mq 2 x 0,25% =	mq	0,5
Superficie commerciale:	mq	57,0

Sulla base delle informazioni raccolte e dalla personale esperienza di chi scrive, si ritiene che, considerando la situazio-

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

ne attuale del mercato immobiliare, nonché le finiture e lo stato di manutenzione dell'alloggio e delle parti condominiali, il più probabile valore unitario possa essere individuato in €/mq 3.600,00.

- mq 57 x €/mq 3.600,00 = € 205.200 00

Tuttavia il Sig. [illegible] ha dichiarato allo scrivente che il bene in esame è stato locato al Signor [illegible]

Il contratto di locazione (allegato sub n. ?) è stato registrato in data 09.07.2014 a Chiavari; la durata della locazione è di anni quattro, con scadenza il 24 maggio 2018.

La non disponibilità dell'immobile comporta un riduzione del valore che si stima nella misura del 20% che si sommerà alla detrazione del 15% per l'assenza di garanzie per vizi occulti (vedere paragrafo successivo).

oooooooooooooooooooo

« ... compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ...»

Il valore di stima del bene oggetto di esecuzione è di €uro 205.200,00 ma, come si è detto, viene ridotto del 20% in quanto non nella disponibilità dei proprietari in quanto locato a terzi.

Un ulteriore riduzione del 15% viene applicato per le modalità di vendita, ovvero per la mancata garanzia contro vizi occulti, e per la mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

Prima delle riduzioni percentuali, sarà applicata una detrazione di € 500,00 per la regolarizzazione della planimetria catastale (come precisato più avanti).

- valore stimato:	€ 205.200,00
- detrazione modifica planimetria catastale	- € 500,00
	€ 204.700,00

- ribassi percentuali:

€ 204.700,00 - (15%+20%) = € 204.700,00 - 35% =

€ (204.7000,00 - 71.645,00) = **€ 133.055,00**

Si arrotonda per eccesso ai 500 euro, e si consiglia un **prezzo a base d'asta di € 133.000,00** (centotrentatremila/00).

oooooooooooooooooooooo

« ... precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica ...»

Come dettagliatamente riportato a pagina 19, l'unità oggetto di consulenza gode di regolarità edilizia, ma deve essere aggiornata la planimetria catastale, che non è stata modificata a seguito delle opere interne ex art. 26 della L. 47/85 come da pratica edilizia dell' 11.09.1989.

oooooooooooooooooooooo

« ... lo stato d'uso e manutenzione ...»

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto conto dello stato conservativo del bene, descritto a pagina 13.

oooooooooooooooooooooo

« ... lo stato di possesso ...»

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

L'unità è condotta in locazione dal

squale, nato a Vittoria (RG) il

l, residente nel bene locato.

La locazione ha durata quadriennale tacitamente rinnovabile salvo disdetta entro 6 mesi dalla scadenza; la prima scadenza è il 24.05.2018.

Il contratto di locazione (che si allega sub n. ?), è stato registrato a Chiavari il 09.07.2014 al n. 2311 Serie 3T.

Si segnala che il contratto reca la data del 10.07.2014, ovvero il giorno dopo la data di registrazione.

La data di registrazione è antecedente alla data di iscrizione a ruolo della Esecuzione Immobiliare in corso, ma successiva alla data della data del pignoramento del 27.08.2013 da parte del che però non compare fra gli intervenuti al presente procedimento.

oooooooooooooooooooooo

« ... i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo ...»

- Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione "casa coniugale": **Nessuno.**

  La sign l.

  Il Signor

- Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

oooooooooooooooooooooo

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

« ... nonché per le eventuali spese condominiali insolute ...»

In relazione alle ultime gestioni annuali le spese condominiali a carico dell'alloggio in esame sono:

- Consuntivo Gestione Ordinaria 2014/2015: € 1.880,32
- Consuntivo Gestione Ordinaria 2015/2016: € 1.784,02
- Preventivo Gestione Ordinaria 2016/2017: € 2.127,31

All'attualità la proprietà dell'unità oggetto di consulenza risulta in regola con i pagamenti delle spese condominiali.

Non vi sono spese straordinarie già deliberate dall'Assemblea Condominiale.

oooooooooooooooooooooo

« ... 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 ...»

I valori minimo e massimo indicati dalle tabelle OMI, sono rispettivamente di € 2.850 e 4.100 €uro per metro quadrato di superficie lorda, per immobili in condizioni di normale stato di manutenzione.

Il valore assegnato all'immobile in esame (€/mq 3.600,00) tiene conto della posizione dello stesso (zona semicentrale) delle condizioni dell'alloggio e delle parti condominiali, che appaiono in non ottimale stato di conservazione: i tinteggi della facciata sono sfogliati in alcune parti, e la terrazza di copertura presenta ampie zone in cui la pavimentazione in piastrelle di

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

cemento è ricoperta da materiale impermeabilizzante, evidentemente a causa di infiltrazioni d'acqua piovana.

****

3.3) - IDENTIFICAZIONE

«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. ...»

LOTTO UNICO

N.C.E.U. Comune di Santa Margherita Ligure (GE)

- Foglio 6 - Particella 13 sub 21
- Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico) - Classe 4 - Vani 4
- Rendita €uro 619,75
- Indirizzo catastale:

Via Romana 14 - Piano 4 - Interno 15.

INTESTATI

- [illegible] - Proprietà per 333/1000;

[illegible]

c.f. [illegible] - Proprietà per 12/18.

NOTA

nova c [illegible]

3.4) - DESCRIZIONE

«2. ... una sommaria descrizione del bene. ...»

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

L'appartamento è sito al piano quarto di un edificio costituita da piano terra, e quattro piani in elevazione, interamente adibito a civile abitazione.

L'edificio ha copertura piana praticabile con pavimentazione in piastrelle di cemento; Si presenta in cattivo stato di manutenzione, con rappezzi di materiale cementizio e formazioni vegetali attecchite nelle fughe delle piastrelle (foto n.ri 21 22 della allegata documentazione fotografica).

Anche il tinteggio delle facciate e i cornicioni presentano parti degradate (foto da 14 a 18).

L'appartamento è costituito da tinello con angolo cottura, soggiorno, una camera, bagno, due balconi; è annessa all'appartamento una cantina sottoscala a piano terreno.

Si presenta in normali condizioni di manutenzione; ha pareti tinteggiate di bianco; pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche; porte interne in legno; serramenti esterni in legno.

Il riscaldamento è centralizzato.

****

3.5) - PROPRIETA' E PROVENIENZA DEL BENE

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

03.11.1988 - Atto di compravendita

Trascr. a Chiavari al N. 7912/5988

Con scrittura privata autenticata dal Notaio Piergiorgio Grifoni in data 17.10.1988 l'unità in esame è stata acquistata dal

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

o in regime di

comunione dei beni con

Proprietari dal 03.11.1988

per 1/2;

le per 1/2.

oooooooooooooooo

27.02.1996 - Successione Castania Michele

Trascr. a Chiavari al N. 1459/1229

Regist. a Rapallo il 04.09.1995 al n. 4 - Vol. 776

Il 14.01.1994 decede il signor e; l'eredità viene devoluta per legge alla mogli i (quota di 1/6) e ai loro tre figli, uota di 1/9 ciascuno).

Proprietari dal 27.02.1996

- ia per 1/2 + 1/6 = 4/6 = 6/9;
- zo per 1/9;
- ia per 1/9;
- le per 1/9.

oooooooooooooooo

02.08.2002 - Atto di compravendita

Trascr. a Chiavari al N. 8299/6687

Con atto Notaio Filippo Rivani Farolfi in data 09.07.2002,

e cedono le loro quote dell'unità in esame al

Proprietari dal 02.08.2002 ad oggi

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

Si riportano di seguito le trascrizioni e iscrizioni a carico del bene in esame, ma non opponibili all'acquirente.

La cancellazione del pignoramento comporterà una spesa di €uro 294,00.

oooooooooooooooooooo

24.09.2002 - <u>Iscrizione di ipoteca n. 10237/1246</u>

Ipoteca nascente da atto di mutuo per atto Notaio Filippo Rivani Farolfi di Chiavari del 17.09.2002.

con sede in Milano - c.f. 00799960158

<u>Contro</u>

<u>Importo mutuo</u>: € 75.000 - <u>Ipoteca</u>: € 150.000

oooooooooooooooooooo

18/04/2003 - <u>Iscrizione di ipoteca n. 4525/666</u>

Ipoteca nascente da atto d/i mutuo per atto Notaio Filippo Rivani Farolfi di Chiavari del 16.04.2003.

A Favore

sede in Milano - c.f. 00799960158

<u>Contro</u>

<u>Importo mutuo</u>: € 40.000 - <u>Ipoteca</u>: € 60.000

oooooooooooooooooooo

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

- (er 6/9 = 2/3; c.f.

- per 3/9 = 1/3; C.

****

3.6) - POSSESSO DEL BENE

«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;...».

L'appartamento è condotto in abitazione da terzi; il contratto, regolarmente registrato, ha scadenza al 24.05.2018.

****

3.7) - FORMALITA' VINCOLI E ONERI RESTANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

«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. ...»

Non vi sono vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

****

3.8) - FORMALITA' VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

«6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; ...»

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

28.06.2005 - Iscrizione di ipoteca n. 6625/1308

Ipoteca nascente da atto di mutuo fondiario per atto Notaio Franco Cederna del 20.06.2005.

A Favore

S.p.A. con sede in Milano - c.f. 00799960158

Importo mutuo: € 60.000 - Ipoteca: € 90.000

oooooooooooooooooooo

10.05.2013 - Iscrizione di ipoteca n. 4088/324

Ipoteca nascente da Decreto Ingiuntivo n. 430/12 del 16.95.2012 del Tribunale di Sondrio.

i, c.f.

o (per 333/1000)

oooooooooooooooooooo

22.08.2013 - Iscrizione di ipoteca n. 6878/656

Ipoteca nascente da sentenza di condanna del Tribunale di Sondrio del 02.10.2012.

o (per 1/3)

Ca

oooooooooooooooooooo

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

30.10.2013 - Trascrizione di pignoramento n. 8925/7155

Ipoteca nascente da pignoramento n. 79/2013 del 27.08.2013 del Tribunale di Chiavari (GE).

c.f.

(per 333/1000)

In

28.10.2002 - Annotazione n. 11528/780 per rettifica n. mensilità (corretto "360") e importo spese (corretto "75.000,00).

oooooooooooooooooooo

21.05.2015 - Iscrizione di Ipoteca n. 3778/387

Ipoteca nascente da decreto ingiuntivo n. 4 del 08.11.2014 del Giudice di Pace di Sondrio.

con sede in Sondrio - c.f.

€ 9.000,00

oooooooooooooooooooo

13.11.2015 - Trascrizione di pignoramento n. 8790/6946

Ipoteca nascente da pignoramento n. 8051 del 30.07.2015 dell'Ufficiale Giudiziario di Genova.

spese.

****

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

3.9) - REGOLARITA' EDILIZIA

«7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

L'edificio di cui fa parte l'unità in esame è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 1266 del 03.06.1964, e successive Licenze Edilizie in variante n. 1365 del 13.11.1965 e n. 1388 del 19.01.1966; ha ottenuto il Permesso di Abitabilità n. 6 del 29.04.1966.

In data 11.12.1989 è stata presentata una pratica edilizia ex art. 26 della Legge 47/85 per opere interne (spostamento di pareti interne e demolizione di parete divisoria fra cucina e tinello.

Lo stato attuale dell'alloggio è conforme alla piantina allegata alla pratica edilizia ora detta.

La planimetria catastale, risalente all'epoca della ultimazione dell'edificio (aprile 1966), è conforme al progetto di tale epoca ma non è stata aggiornata a seguito delle opere di modifica interne di cui alla pratica del 1989.

Il costo della regolarizzazione catastale viene stimato in € 500,00 comprensivi di cassa previdenziale e IVA.

****

3.10) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab503f28f0c76f48c7072863

Si allega sub n. ? copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dal geom. Marco Felicetti, con studio in Chiavari, Via Grimaldi 2/1; è stato registrato presso la Regione Liguria in data 04.08.2016 con il n. 35636.

La prestazione energetica dell'immobile è identificata nella classe "G".

Prestazione Energetica Globale

valore attuale: kWh/m^2 anno 308,99.-

Il documento originale viene depositato alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova.

****

3.11) - QUOTE DI PROPRIETA'

« c) nel caso si tratti di aliquota 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.»

Gli esecutati .

detengono - complessivamente - l'intera quota della piena proprietà dell'immobile.

****

4.0) - RIEPILOGO DATI PRINCIPALI

Immobile

Appartamento in S. Margherita Ligure, Via Romana 14,

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

piano quarto, int. 15.

Ingresso-tinello con angolo cottura, soggiorno, camera, bagno, due balconi.

Confini: a nord appartamento int. 12; a est vano scala condominiale e appartamento int. 14; a sud appartamento int. 14, distacco condominiale; a ovest distacco verso civico 24 di Passo San Siro.

All'alloggio è annessa la cantina sottoscala a piano terra .

Dati catastali

N.C.E.U. di Santa Margherita Ligure

Foglio 6 - Particella 13/sub21

Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico) - Classe 4

Vani 4 (catastali) - Sup catastale mq 61 - Rendita € 619,75.

Attuali proprietari

Stato di possesso

Appartamento locato a terzi; scadenza 24.05.2018.

Regolarità Edilizia

Il bene gode di regolarità edilizia.

Deve essere modificata la planimetria catastale.

Valore di stima

Al netto delle detrazioni: € 205.200,00

Prezzo a base d'asta

€ 133.000,00 (centotrentatremila/00).

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f4Bc7072863

Quote di proprietà in capo agli esecutati

100/100.

Vincoli e oneri

Nessuno.

Spese condominiali insolute

Nessuna.

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Classe G - Valore attuale kWh/m^2 anno: 308,99.

****

La presente relazione, depositata telematicamente in data odierna alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova, verrà trasmessa a mezzo e-mail pec al creditore procedente, ed inviata in copie cartacee ai debitori, a mezzo posta ordinaria.

Copia cartacea della presente relazione verrà depositata presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova, unitamente all'originale della Attestazione di Prestazione Energetica.

Con ciò ritiene lo scrivente di avere adempiuto all'incarico affidatogli dal Magistrato, e resta a disposizione per i chiarimenti e le integrazioni che si rendessero necessari.

Chiavari, 30.09.2016

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - GENOVA - Dott. Arch. Marco Maoli n° 977

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Marco Maoli

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

ALLEGATI

1) Pianta dell'appartamento con indicazione dei punti di ripresa delle fotografie della documentazione allegato 2.
2) Documentazione fotografica.
3) Visura catastale.
4) Planimetria catastale.
5) Contratto di locazione.
6) Visura ipotecaria 28.09.2016
7) Visura ipotecaria 28.09.2016
8) Attestato di Prestazione Energetica.

****

INDICE

1.0) Premesse.	Pag.	1
2.0) Svolgimento dell'incarico.	"	5
3.0) Risposte al quesito.	"	6
3.1) Documentazione ex art. 567 c.p.c.	"	6
3.2) Stima del bene esecutato.	"	7
3.3) Identificazione.	"	12
3.4) Descrizione.	"	12
3.5) Proprietà e provenienza del bene.	"	13
3.6) Possesso del bene.	"	15
3.7) Formalità vincoli e oneri restanti a carico dell'acquirente.	"	15
3.8) Formalità vincoli e oneri non opponibili all'acquirente.	"	15

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

3.9) Regolarità edilizia. " 19

3.10) Attestato di Prestazione Energetica " 19

3.11) Quote di proprietà " 20

4.0) Riepilogo dati principali " 20

****

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863

Arch. Marco Maoli
Via Grimaldi 2/1
16043 – CHIAVARI (GE)
Tel. 0185.322.685

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
ıto n° 753/2015 R.Es. promosso da:

- **A**
a Binocoli - Genova

C

CREDITORI INTERVENUTI

- **gi**
lberto Assanelli - Pavia

- **srl**
lomenico Romano Viggiani - Tirano (SO)

Sergio Acquilino c/o Avv. Roberto Faure - Genova

Valcepina - Milano

****

G.d.Es.: Dott. sa Paola Zampieri
CTU: Arch. Marco Maoli - Via Grimaldi 2/1 - Chiavari.

****

INTEGRAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

– PREMESSE

Lo scrivente arch. Marco Maoli, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in epigrafe, in data 30.09.2016 redigeva una relazione di perizia relativa al bene oggetto di esecuzione.

In detta relazione veniva riportato che, in data antecedente il pignoramento dell'immobile, lo stesso era oggetto di lo-

cazione a terzi; il relativo atto - regolarmente registrato - veniva allegato alla relazione d'ufficio.

La locazione aveva inizio il 25.05.2014 per un canone annuo di €uro 4.800,00 (quattromilaottocento/00), ovvero per un canone mensile di € 400,00 (quattrocento/00).

La locazione - tutt'ora in essere - è in regime di "cedolare secca", e pertanto il canone è rimasto invariato.

All'udienza del 25 ottobre u.s. il Magistrato ha disposto che il CTU ***«precisi se il canone di locazione sia o meno congruo rispetto al prezzo di mercato»***.

oooooooooooooooooooo

Lo scrivente CTU ha svolto le indagini del caso, e ha confrontato le informazioni assunte in merito a locazioni di analoghe unità site nella zona in esame e/o in quelle adiacenti.

Si è accertato che - nella zona in esame - il canone medio mensile per un alloggio con caratteristiche analoghe all'unità esecutata possa variare tra € 500,00 ed € 600,00; il canone medio è quindi pari ad €uro 550,00 (cinquecentocinquanta/00) mensili, ovvero €uro 6.600,00 (seimilaseicento/00) annui.

oooooooooooooooooooo

Lo scrivente CTU resta a disposizione del Magistrato per ulteriori integrazioni e/o chiarimenti si rendessero necessari.

oooooooooooooooooooo

Chiavari, 08.11.2016

ORDINE DEGLI ARCHITETTI - GENOVA - Dott. Arch. Marco Maoli n° 977

Il CTU

arch. Marco Maoli

Firmato Da: MAOLI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56d561b1ab603f28f0c76f48c7072863