Clelia Tuscano Architetto
Via Bettolo 9/2 - 16031 Bogliasco(GE)
Tel. 010.3470150 cell.3396354434
clelia.tuscano@gmail.com
clelia.tuscano@archiworldpec.it
c.f. TSCCLL60B54D969E P.IVA03884540109

R.E. 459/ 2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare n. 459 / 2017

G.E. Dott. A. BALBA

Procedente:

- Sig. rappresentato e difeso dall' Avv. Mauro FERRANDO
- Sig. rappresentato e difeso dall' Avv. Mauro FERRANDO

Debitore:

- Sig. rappresentato e difeso dagli Avvocati Francesco GHISIGLIERI e Giacomo MARTINI

==========

RELAZIONE DI STIMA

==========

Tecnico incaricato: Arch. Clelia Tuscano
iscritto all'Albo degli Architetti di Genova con il n. 1400
con studio in Bogliasco (GE), Via Bettolo 9/2

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68

INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

2. CONCLUSIONI DEFINITIVE
   - 2.1 Quota di proprieta' del bene pignorato
   - 2.2 Regime patrimonale dell'esecutato
   - 2.3 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, provvedimenti di assegnazione della casa familiare al coniuge, atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, domande giudiziali)
   - 2.4 Stato di possesso del bene
   - 2.5 Valore del bene pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati
   - 2.6 Criticita'
   - 2.7 Verifica degli adempimenti previsti dal C.P.C.

3. DATI TECNICI E DIMENSIONALI - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
   - 3.1 Identificazione catastale e regolarita' catastale
   - 3.2 Confini
   - 3.3 Regolarità edilizia ed urbanistica
   - 3.4 Attestato di prestazione energetica
   - 3.5 Descrizione del contesto
   - 3.6 Descrizione analitica dell'appartamento

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE
   - 5.1 Oneri condominiali
   - 5.2 Oneri di regolarizzaizone edilizia
   - 5.3 Oneri di regolarizzaizone catastale
   - 5.4 Vincolo storico artistico
   - 5.5 Regolamento di condominio

6. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

7. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL CASEGGIATO SITO IN GENOVA, SALITA DEL PRIONE DISTINTO CON IL NUMERO 29 DI VIA REDIPUGLIA, AL TERZO PIANO, COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO, ANGOLO COTTURA, CAMERA, E BAGNO. IL SOGGIORNO E' PARZIALMENTE SOPPALCATO CON MANUFATTO ABUSIVO.

2. CONCLUSIONI DEFINITIVE

2.1 **QUOTA DI PRORPIETA' DEL BENE PIGNORATO**: intera proprietà.

NOTA: L'immobilè è stato conferito, insieme ad altri beni, in un fondo patrimoniale a favore di (esecutato) e (coniuge) con atto del 04/11/2011 a rogito Dott. Piermaurizio Priori, Notaio in Genova, rep. n. 43710/19747, trascritto il 08/11/2011 R.P. n. 25716; tale fondo patrimoniale è stato revocato con sentenza n. 185/2016 (causa R.G. 6000/2014), trascritta il 04/03/2016 R.P. n. 809, che ha dichiarato inefficace il vincolo di indisponibilità nei confroni dei creditori.

2.2 **REGIME PATRIMONALE DELL'ESECUTATO.** Al momento dell'acquisto del bene, avvenuto in data 28/07/1993, l'esecutato era di stato civile libero, in quanto ha contratto matrimonio successivamente, in data , con nata a il

Nota: la convenzione matrimoniale del 04/11/2011 citata nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato B) è l'atto di costituzione di fondo patrimoniale citato.

2.3 **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68

La sottoscritta ha esposto quanto segue in base al certificato ipocatastale allegato dalla parte procedente, di cui conferma la completezza come risulta dalle visure effettuate in data 04/08/2018, allegate alla lettera C.

Ipoteche:

- 11/02/2010 R.P. n. 857 – iscrizione di di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A. con sede in Lodi contro ROSAGNI Marco per l'intera proprietà del bene pignorato, per € 657.394,00 (capitale € 328.697,60);

Pignoramenti

- 09/12/2016 R.P. n. 26148 – trascrizione di pignoramento immobiliare a favore di nato a il e nato a il contro per la piena proprietà del bene;
- 30/06/2017 R.P. n. 14281 – trascrizione di pignoramento immobiliare a favore di nato a il e nato a il contro per la piena proprietà del bene.

Altre trascrizioni:

- 08/11/2011 R.P. n. 25716 – trascrizione di costituzione di fondo patrimoniale con il conferimento di complessivi 42 beni; l'immobile pignorato è conferito da per la piena proprietà, a favore di e per la quota ciascuno di ½ della proprietà.

  L'annotazione presentata il 04/03/2016 R.P. n. 809 trascrive la revoca del conferimento in fondo patrimoniale In riferimento ai beni immobili appartenenti all'Arch.

Provvedimenti di assegnazione della casa familiare al coniuge: nessuno.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

Domande giudiziali: il certificato rilasciato dal Tribunale di Genova in data 09/07/2018 (allegato D) elenca 15 procedimenti in capo a

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68

2.4 **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** L'immobile è attualmente in possesso dell'esecutato, alla cui presenza è stato effettuato l'accesso in data 08/05/2018 insieme al Dott. RONCO di SO.VE.MO.

Si precisa che in occasione dell'accesso all'immobile non è stato possibile accedere nella camera affacciata su Salita del Prione, perché ingombra.

2.5 **VALORE DEL BENE PIGNORATO ED INDICAZIONE SINTETICA DEGLI ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI.** Con riferimento al punto 6 della relazione, la sottoscritta ha stimato come più probabile valore di mercato dell'immobile il prezzo di € 220.800,00 (duecentoventimilaottocento), cui ha detratto l'importo di € 5.000,00 per la rimozione del soppalco abusivo non regolarizzabile e l'importo per l'acquisizione del certificato di agibilità, stimato in € 3.560,00; ha infine operato un abbattimento del 15% per le modalità di vendita e per la mancata garanzia sui vizi occulti. Il prezzo base d'asta per la vendita dell'immobile è di € 180.000,00 (centottantamila).

2.6 **CRITICITA'.** Il soppalco che copre parzialmente il soggiorno non è stato autorizzato e non è regolarizzabile (punto 3.3).

Non risulta autorizzata l'agibilità dell'immobile (punto 3.3).

2.7 **VERIFICA DEGLI ADEMPIMENTI PREVISTI DAL C.P.C. .**

Il creditore procedente ha depositato la certificazione ipocatastale prevista dall'art. 567 C.P.C. Si allega il file completo alla lettera E, richiesto all'Avv. Ferrando in quanto quello depositato era lacunoso di qualche pagina.

Non risultavano creditori iscritti, né comproprietari né sequestranti cui notificare il pignoramento.

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68

3. DATI TECNICI E DIMENSIONALI - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E REGOLARITA' CATASTALE

Dati catastali. I dati catastali risultanti dalla visura acquisita dalla sottoscritta in data 12/03/2018 (allegato F) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento: sezione GEA, foglio 97, particella 54, subalterno 29, cat. A/4, consistenza 4,5 vani; gli ulteriori dati riportati nella stessa visura sono: zona cens. 1A, classe 6, superficie catastale 96 mq, rendita Euro 325,37, Salita del Prione 29, piano 3, interno 3. Nella visura catastale l'immobile è intestato a per l'intera proprietà.

Planimetria catastale. La planimetria catastale (allegato G) acquisita in data 15/3/2018 dall'Agenzia delle Entrate, è stata presentata in data 03/12/2007 e corrisponde allo stato dei luoghi rilevato nell'accesso del 08/05/2018, a meno del soppalco che copre parzialmente il soggiono, che non è indicato.

Regolarità catastale. Il soppalco non è regolarizzabile (vds. punto 3.3) perciò è da rimuovere, perciò non sono necessarie pratiche di aggiornamento o di variazione rispetto alle risultanze del N.C.E.U. – Agenzia delle Entrate –Ufficio Territorio.

3.2 **CONFINI.** L'unità immobiliare confina a nord con i muri perimetrali su Salita del Prione, ad est con il civico 31 della stessa via e cavedio, a sud con muri perimetrali su Vico del Fieno, ad ovest con distacco, vano scala civ. 29, e civ. 27 della stessa via.

3.3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova risulta che sull'immobile siano state presentate le pratiche prot. 6501/2002 (D.I.A. per inserimento ascensore), con relativo permesso di costruire in sanatoria prot. 2105/2012 provv. 320 del 23/10/2017 (per mantenimento di opere interne ed esterne).

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68

La pratica madre per il recupero abitativo dell'immobile è protocollata al n. 230/1993; il rinnovo dell'autorizzazione è stato richiesto con pratica prot. 318/2001, autorizzato con provv. n. 1076 del 25/9/2001; in questa pratica lo stato di progetto è diverso dallo stato attuale dei luoghi, che è stato regolarizzato con la pratica 1975/2001 di autorizzazione parziale in sanatoria autorizzato con provv. 1133 del 2/10/2002 (il provvedimento e lo stralcio del progetto sono allegati alla lettera H).

Per quanto riguarda il soppalco costruito nel soggiorno con una superficie calpestabile di circa mq 17,60, è stata presentata una pratica di denuncia strutturale ex art. 65 D.P.R. 380/2001 (pratica Prot. 9059/2014 del 3/12/2014), cui non è seguita la pratica edilizia.

Conclusioni. L'immobile è regolare sotto il profilo edilizio a meno del soppalco che è abusivo.

Regolarizzabilità del soppalco. Poiché la pratica strutturale per il soppalco è stata presentata nel 2014, quindi posteriormente alla data di entrata in vigore della L. 326/2003, esso non è sanabile ai sensi della L. 47/85 né della 724/94. Il manufatto non è sanabile neppure ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto al momento presente non è conforme alle prescrizioni dell'art.39 del R.E.C., perciò non è soddisfatto il requisito della doppia conformità al momento della realizzazione e al momento della sanatoria.

Poiché il manufatto non è sanabile, il costo stimato per la rimozione è di € 5.000,00 (cinquemila).

Agibilità. Nella banca dati del Comune di Genova non risulta alcun provvedimento che decreti l'abitabilità o l'agibilità dell'edificio (sia come Salita del Prione che come Vico del Fico); la parte edificata anteriormente all'entrata in vigore del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, che all'art. 221 ha reso obbligatoria la richiesta di abitabilità, sarebbe da considerarsi agibile, tuttavia la parte su vico del Fico è stata ricostruita da qualche decennio, e perciò soggetta al rilascio dell'agibilità.

Il costo per la pratica di agibilità è stimato in € 1.142,00 per il professionista, comprensivo di oneri accessori oltre ad € 318,00 di tariffa istruttoria ed € 100,00 di diritti di segreteria per un totale di € 1.560,0; tuttavia, poiché sono sono necessarie le certificazioni degli impianti gas, idrico ed elettrico, da richiedersi a tecnici abilitati, possono verificarsi complicazioni perciò si stima un ulteriore onere di € 2.000,00. Totale € 3.560,00 (tremilacinquecentodsessanta).

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68

3.4 **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.** L'immobile ricade nella classe di prestazione energetica globale **F**, secondo quanto certificato nell' Attestato di Prestazione Energetica n. 07201714566 del 06/04/2017 allegato alla lettera I, con scadenza 06/04/2027.

3.5 **DESCRIZIONE DEL CONTESTO.** Il bene oggetto di vendita si trova nel centro storico di Genova in una zona oggi molto frequentata sia di giorno che di sera; la Salita del Prione collega Porta Soprana a Piazza delle Erbe, uno di luoghi più noti e movimentati. A breve distanza si trovano Piazza Matteotti con il polo culturale di Palazzo Ducale e Piazza De Ferrari, che è il centro della città. I mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili in Piazza De Ferrari e Piazza Dante; c'è invece grande penuria di parcheggi pubblici.

Il civ. 29 di Salita del Prione è una delle case a schiera che definiscono la strada a sud; conta sette piani, e due luci in facciata.

Il fabbricato è di impianto medievale, rimaeggiato nei secoli fino al recente ampliamento sul lato di vico del Fico. La facciata su salita del Prione, i muri comuni alle unità a schiera adiacenti e parte delle divisioni interne sono in pietra o pietera mista a laterizio, in parte spogliata dell'intonaco e lasciata a vista.

Tutte le facciate sono semplici, senza cornici in rilievo o stucchi, intonacate e in buono stato di conservazione.

Il vano scala ha pedate in ardesia e muri intonacati; al piano terreno in alcune campiture sono stati scoperti i mattoni originali e lasciati a vista. Nel cavedio è stato inserito l'impianto di ascensore, ma l'esecutato ha riferito che l'int. 3 non è autorizzato ad utilizzarlo in quanto non ha aderito al momento della realizzazione.

L'ingresso del palazzo è angusto, il portone è di dimensioni piuttosto ridotte, la larghezza delle rampe limitata.

3.6 **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO.** L'appartamento ha un'altezza utile interna rilevata in m 4,27 nella zona giorno (parzialmente soppalcata ad un'altezza di m

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68

2,27), e di m 3,72 nella rimanente parte.

L'impianto di riscaldamento degli ambienti e dell'acqua calda è autonomo, con calderina a gas e scambio termico tramite termosifoni. L'impianto elettrico sembra rifatto ma non è disponibile la certificazione.

L'appartamento è stato ristrutturato ed è in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in legno, tranne la parte indicata nella planimetria catastale come "angolo cottura", dove è stato posato un pavimento tradizionale genovese in marmo e bardiglio (di grande formato); il pavimento del bagno è in parte in quadrotte di marmo rosa, in parte in parquet; a parete alcune campiture presentano la muatura in pietra e laterizio a vista, per il resto intonaco o il medesimo marmo rosa del pavimento.

Le finestre sono in alluminio prive di persiane se non su salita del Prione. Le porte sono in legno.

Le superfici utili dei singoli vani, l'esposizione e le condizioni di manutenzione sono riportate di seguito; per la camera su salita del Prine, non accessibile perché ingombra, si è fatto riferimento alla piantina catastale:

	sup. netta	coeff. %	esposizione	condiz. manut.
ingresso	10,38	100	su cavedio	buone
disimpegno	2,50	100	vano cieco	buone
bagno	3,38	100	cavedio	buone
lavello	5,98	100	cavedio, ovest	buone
soggiorno	34,10	100	sud, ovest	buone
camera	16,40	100	nord	buone
	72,74			

La superficie lorda commerciale comprensiva dei muri perimetrali e dei muri di confine fino alla mezzeria calcolata dalla sottoscritta sulla restituzione grafica dei rilievi effettuati è di mq 94; data l'approssimazione delle misure della camera, si fa riferimento ai mq 96 della superficie virtuale catastale indicata nella visura.

La documentazione fotografica è allegata alla lettera L.

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Il signor è al momento presente proprietario per intero dell'immobile.

Al signor la proprietà dell'immobile pervenne per acquisto fattone in data 28/07/1993 con atto a rogito del Dott. G. Mammi, Notaio in Genova, rep. n. 75904 (allegato M), da nata a il cui l'immobile pervenne per acquisto fattone in data 19/12/1991 con atto a rogito del Dott. F. Solimena, Notaio in Rapallo, rep. n. 12838, da nata a l'

Come già esposto al punto 2.1 il signor ha conferito l'immobile in un fondo patrimoniale costituito insieme alla moglie con atto a rogito Notaio Piermaurizio PRIORI del 4/11/2011 rep. 43710/19747 trascritto in data 8/11/2011 R.P. n. 25716, conferimento che è stato revocato con sentenza 185/2016 del 19/01/2016 trascritta con annotazione in data 04/03/2016 R.P. n. 809.

5. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

5.1 **ONERI CONDOMINIALI.** Nessuno.

L'Amministratore del condominio è il Dott.

(mail marco@rosagni.com), che in data 04/08/2018 ha trasmesso comunicazione (allegato alla lettera N insieme alla mia richiesta) in cui dichiara che al mese di giugno 2018 non risultano debiti a carico dell'unità immobiliare int. 3; nella comunicazione non vi è indicazione delle spese fisse di gestione e manutenzione annue, né di eventuali importi di spese straordinarie gà deliberate ma non ancora scadute.

5.2 **ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**: nessuno; l'immobile è regolare sotto il profilo edilizio.

5.3 **ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE**: nessuno.

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68

5.4 **VINCOLO STORICO- ARTISTICO**: il fabbricato NON risulta sottoposto alla tutela prevista dal D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 alla parte II (vincolo monumentale, di cui alla precedente L. 1089/39).

5.6 **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**. In data 04/08/2018 ho nuovamente sollecitato la trasmissione del regolamento di condominio, già richiesto in data 09/05/2018. Sarà mia cura depositare il documento non appena mi fosse inviato.

6. VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Criteri di stima e fonti di informazione. E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: dalla riceca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 2.200,00 e 2.350,00 €/mq.

Poiché tale valore si discosta e supera i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per abitazioni di tipo economico della zona Centro (Molo – Sarzano) nel secondo semestre 2017 riportano un valore minimo di 1.350,00 €/mq ed un valore massimo € 2.000,00/mq, la sottoscritta ha approfondito le ricerche ed acquisito gli atti notarili relativi ad alcune recenti compravendite di unità immobiliari nella zona, in particolare: appartamento sito in Salita del Prione civ. 33 int. 12 (atto del 09/03/2018, Not. P. Piana, rep. 18850), appartamento sito in Salita del Prione civ. 19 int. 17, piano 4, vani 7 (atto del 21/07//2017, Not. C. Trucchi, rep. 8858) , appartamento sito in Via Ravecca civ. 14 int. 3 (atto del 20/07/2017, Not. A. D'Acquarone, rep. 116288) . Si riporta di seguito una tabella comparativa dei principali dati relativi agli immobili (nelle celle in grigio i dati dell'immobile da stimare, per una più immediata comparazione):

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68

	piano	cat.	vani	mq	mq virt.	accessori	prezzo	prezzo/mq	conservazione
Immobile da stimare Sal. del Prione 29/3	3	A/4	4,5	96	96	-			ristrutturato
Sal. del Prione 33 /12	4	A/3	4,5	85	85	cantina mq 5	286.000,00	3.315,94	ricostruito
Sal. del Prione 19 /17	5-6-7	A/3	7,0	139	151	posto auto	687.000,00		ricostruito
Via Ravecca 14 / 3	2	A/4	4,5	83	83	-	155.000,00	1.867,47	ante 1985

L'appartamento civ. 19 int. 17, recentemente ricostruito nell'ambito del P.R.U. di Porta Soprana (progetto prot. n. .4347/ 2005), non costituisce valido elemento di comparazione rispetto all'immobile da stimare per dimensione (139 mq oltre agli spazi esterni che comprendono un balcone, un terrazzo al piano 6 e il terrazzo soprastante l'appartamento) è perché è venduto insieme ad un posto auto.

L'appartamento in Salita del Prione 33 int. 12 ha caratteristiche superiori perché di costruzione assai recente, con tutta probabilità dotato di impianto di ascensore, ad un piano più alto, con cantina. Il valore unitario pattuito appare tuttavia decisamente più alto del mercato.

L'appartamento in Via Ravecca 14 int. 3 ha caratteristiche inferiori perché dalle ricerche fatte presso il Comune di Genova risulta che l'ultima pratica edilizia sia la sanatoria di opere interne realizzate anteriormente al 1985 (pratica n. 2699/2010), essendo al secondo piano di un isolato inserito nel tessuto urbano è meno luminoso e con vista decisamente ridotta.

Valutato e soppesato quanto sopra, la sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato per l'appartamento di salita del Prione 29/3 in €/mq 2.300,00.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie: mq 96, valore unitario 2.300,00 €/mq.

mq 96 €/mq 2.300,00 x = **€ 220.800,00 (duecentoventimilaottocento) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.**

Al valore di mercato occorre detrarre gli oneri per la rimozione del soppalco abusivo (€ 5.000,00) e per il conseguimento dell'agibilità (€ 3.560,00) di cui al punto 3.3:

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68

€ 220.800,00 - € 5.000,00 - € 3.560,00 = € 212.240,00

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 15%:

€ 212.240,00- 15% = € 180.404,00 (centottantamilaquattrocentoquattro) da arrotondarsi in

€ 180.000,00 prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Salita del Prione civ. 29 int. 3.

7. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

- In data 09/03/2018 ho prestato il giuramento di rito;
- In data 12/03/2018 ho acquisito la visura catastale;
- In data 15/03/2018 ho acquisito la planimetria catastale;
- In data 04/04/2018 ho chiesto via mail all'avv. Ferrando versione integrale del certificato ipocatastale (il file caricato su polisweb è incompleto), certificato che ho ricevuto in data 10/04/2018;
- in data 08/05/2018, a seguito di ripetuti contatti telefonici con SO.VE.MO., ho effettuato l'accesso all'immobile alla presenza del Dott. RONCO di SO.VE.MO;
- in data 09/05/2018 ho formalizzato all'esecutato, che è Amministratore del Condominio, la richiesta delle risultanze dell'Amministrazione condominiale richieste in occasione del sopralluogo;
- in data 09/05/2018 ho verificato l'esistenza di pratiche edilizie presentate sull'immobile, la data di costruzione del fabbricato e ricercato l'agibilità e richiesto i progetti 230/1993, 1975/2001, 6501/2002, 2105/2012;
- in data 14/06/2018 ho preso visione dei progetti 230/1993, 1975/2001, 6501/2002, 2105/2012 presso il Comune di Genova e richiesto copie di stralci del progetto 1975/2001 ;

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68

- in data 26/06/2018 ho ritirato le copie del progetto presso il Comune di Genova;
- in data 19/07/2018 ho richiesto ad ARE Liguria copia dell'APE, che ho ricevuto in data 25/07/2018;
- in data 09/07/2018 ho richiesto all'Ufficio Ruolo Generale Civile l'esistenza di domande goiudiziali in capo all'esecutato relativamente all'immobile pignorato;
- in data 16/07/2018 ho ritirato la certificazione del Tribunale di Genova circa l'esistenza di domande giudiziali in capo all'esecutato;
- in data 24/07/2018 ho effettuato ricerche presso gli uffici Stato Civile del Comune di Genova al fine di determinare lo stato patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquosto del bene, e ho acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio allegato alla presente relazione;
- in data 04/08/2018 ho effettuato le visure ipocatastali e relative verifiche;
- in data 04/08/2018, dopo ripetuti solleciti, ho ricevuto comunicazione circa l'assenza di debiti condominiali relativi all'unità immobiliare;
- in data 22/08/2018 ho effettuato ricerche e acquisito gli atti di compravendita relativi ad unità immobiliari comparabili al fine di determinare il valore di stima.

La sottoscritta ha esposto quanto sopra in risposta ai quesiti posti e, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio in fede si firma

Genova, 27/08/2018

Clelia Tuscano

ARCHITETTO
CLELIA TUSCANO
N° 1400

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

A) Perizia estimativa formato privacy;

B) Estratto atto di matrimonio;

C) Visure conservatoria;

D) Certificato domande giudiziali Ufficio Ruolo Civile Tribunale di Genova;

E) Certificazione ipocatastale – file completo;

F) Visura catastale;

G) Planimetria catastale;

H) Pratiche edilizie;

I) Attestato di Prestazione Energetica;

L) Documentazione fotografica;

M) Atto di provenienza 28/07/1993 Not. G. Mammi, rep. n. 75904;

N) Comunicazione dell'esecutato in qualità di Amministratore del fabbricato.

Firmato Da: CLELIA TUSCANO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1b2a68