



STUDIO TECNICO

GEOMETRA NATALE MAZZEI

VIA S. TOMASO d'AQUINO 9/2  
16154 GENOVA  
tel: 0106011247  
www.studiomazzei.it  
e-mail: info@studiomazzei.it

**n° R.E. 699/17**

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

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

➤ [REDACTED]

contro

➤ [REDACTED]

**G.E. Dott. Roberto Bonino**

<b>Vers.</b>	<b>data</b>	<b>Rev. n°</b>	<b>data</b>	<b>committente</b>
1	08/03/18	0	--	Trib.civ.ge



**Lotto numero 1:**

- Piena Proprietà appartamento civile abitazione (A/3) sito in Via T.M. Canepari 9/2 composto da ingresso, cucina, wc, num. 3 camere, e locale ripostiglio sottoscale,

**Lotto numero 2:**

- piena proprietà box auto (C/6) sito in Piazza Petrella 14AR, composto da un unico ambiente oltre che da area esterna antistante l'ingresso al locale.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

a) Via T.M. Canepari 9/2, Genova: appartamento per civile abitazione, sito in Via T.M. Canepari 9/2 piano 1, composto da ingresso, cucina, wc, num. 3 camere oltre a piccolo locale ripostiglio ubicato al piano terra nel sottoscala accessibile da ballatoio condominiale, **NB: Immobile accorpato all'adiacente appartamento int. 3 - dettagli ai paragrafi dedicati alla regolarità edilizia e catastale**

b) Piazza Errico Petrella 14AR, Genova: box auto posto num. 5 al piano terra dell'edificio di Piazza Petrella 3A ma con accesso dedicato dal cancello metallico con numerazione civica 14AR, composto da un unico ambiente con accesso da serranda metallica e annessa area esterna scoperta posta all'entrata del box auto.

**1.1 - Dati tecnici:**

a) Via T.M. Canepari 9/2, Genova appartamento:  
superficie commerciale rilevata:



superficie appartamento: 92,95 mq

superficie ripostiglio: 2,07 mq

b) Piazza Errico Petrella 14AR, Genova box auto num. 5:

superficie commerciale rilevata:

superficie box auto: 37,73 mq

superficie area esterna: 23,25 mq

(per dettaglio grafico computo superficie commerciale vedi Allegato 4.1 e 4.2)

### **1.2 - Calcolo Superficie virtuale commerciale:**

Computo consistenze redatto in conformità alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, allegato 2" dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, fonte base per la determinazione delle consistenze per l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI).

La superficie commerciale corrispondente al computo della superficie lorda interna (compresi murature interne), compresa la muratura perimetrale verso l'esterno sino a 50 cm, murature di confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali computata per la metà.

Per dettaglio grafico vedi planimetria Allegato 4.1 e 4.2

superficie commerciale APPARTAMENTO:

Tipologia	Sup. comm. Ril. (mq)	Coeff.	Sup. comm. (mq)
appartamento	92,92	1	92,95



ripostiglio	2,07	0,25	0,51
<b>Totale superficie comm.le</b>			<b>93,46</b>

superficie commerciale BOX AUTO:

Tipologia	Sup. comm. Ril. (mq)	Coeff.	Sup. comm. (mq)
Box auto	37,73	1	37,73
Area scoperta	23,25	0,1	2,32
<b>Totale superficie comm.le</b>			<b>40,05</b>

NB; sulla determinazione della superficie commerciale dell'appartamento Via Canepari 9/2, è opportuno fare riferimento espresso alla planimetria allegata A4,1 e 4.3 poiché la superficie commerciale è stata determinata sulla base della planimetria catastale dal momento che per tale immobile vi sono difformità catastali tali da non avere delimitazione verso i confinanti immobili.

### 1.3 - Dati catastali:

a) Via T.M. Canepari 9/2, Genova appartamento:

Comune di Genova (GE), SEZ. RIV - foglio 35 part. 288 Sub. 29  
 Cat. A/3 classe 3 superficie catastale\*\*: 101 mq rendita Euro  
 573,27 intestazione catastale:

**[REDACTED]**  
**[REDACTED]** proprietà 1/1 in regime di separazione  
 dei beni

Totale escluse aree scoperte\*\*: 101 m<sup>2</sup>

b) Piazza Errico Petrella 14AR, Genova box auto num. 5:



Comune di Genova (GE), SEZ. RIV - foglio 35 part. 1039 Sub. 38-70 Cat. C/6 classe 4 consistenza 35 mq superficie catastale\*\*: 41 mq rendita Euro 220,53 intestazione catastale:

[REDACTED] Genova [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

#### **1.4 - Regolarità catastale:**

Dal confronto tra la planimetria e visura catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

##### a) Via T.M. Canepari 9/2, Genova appartamento:

###### Confronto planimetrico:

➤ nella stato attuale l'appartamento risulta di fatto unificato per fusione (accorpamento) con l'adiacente appartamento interno 3 posto sul medesimo piano, mediante la demolizione della tramezza divisoria un tempo presente nella attuale zona pranzo, zona pranzo che ricade pertanto nell'adiacente appartamento interno 3,

Tale difformità riguarda altresì il locale wc, dove di fatto nello stato dei luoghi non esiste il locale antibagno indicato in planimetria catastale e l'accesso al wc avviene per mezzo di bussola con accesso dall'area di competenza dell'appartamento interno 3,

➤ La rappresentazione dell'unità immobiliare soggetta ad esecuzione (int. 2 sub. 29) non risulta coerente con quanto previsto dalla circolare 27E del 13 giugno 2016 dove al punto "1.7



Accatastamento unico e unione di fatto ai fini fiscali” (pag. 10-11) vengono descritti i metodi per la corretta rappresentazione ed inquadramento catastale degli immobili che si trovino nelle condizioni sopra descritte (fusione di fatto).

➤ Nello stato dei luoghi riscontrato, la finestra presente in camera da letto matrimoniale, verso VIA ALLA CHIESA S.B. DELLA CERTOSA risulta aperta e funzionante contrariamente alla rappresentazione catastale dove tale finestra risulta chiusa dall'interno.

Analisi visura:

Coerenti e corrette le informazioni di intestazione indicate in visura.

b) Piazza Errico Petrella 14AR, Genova box auto:

Confronto planimetrico:

sussistono delle difformità planimetriche per diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare:

- presente all'interno del box auto un piccolo soppalco in struttura metallica posto sul fondo del locale. Tale struttura risulta “imbullonata” a piastre metalliche infisse nelle murature perimetrali, Opera difforme dal progetto edilizio soggetta a rimozione.

Analisi visura:

Coerenti e corrette le informazioni di intestazione indicate in visura.

Regolarizzazione catastale dell'immobile:



Immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto pratica	spese
Via Canepari 9/2	Dichiarazione Porzione di U.I.U.	DOCFA	Oneri professionali 1000 Euro per DOCFA al netto IVA e cassa	DOCFA Euro 50,00 per unità immobiliare
Piazza Petrella 14AR	Rimozione soppalco in struttura metallica	--	Oneri per smontaggio circa 1000 Euro determinati forfaitariamente per la semplicità di smontaggio della struttura metallica	--

### 1.5 - Confini:

#### a) Via T.M. Canepari 9/2, Genova appartamento:

- >a nord: in parte con adiacente appartamento interno 1 e in parte (dedotto da planimetria catastale) con appartamento interno 3,
- >a est: in parte con vano scale condominiale, e in parte (dedotto da planimetria catastale) con appartamento interno 3,
- >a sud: muri perimetrali prospicienti su Via alla Chiesa di San Bartolomeo della Certosa,
- >a ovest: muri perimetrali prospicienti su Via T.M. Canepari.

N.B.: Considerata la fusione dell'abitazione int. 2 con il confinante int. 3, anche laddove non esistono di fatto confini materiali (tramezza demolita) si è comunque indicato il confinante dedotto sulla base della documentazione catastale.

Locale ripostiglio sottoscale confinante con atrio scale, con scala, e adiacenti proprietà XXXXXXXXXX e/o aventi causa.



b) Piazza Errico Petrella 14AR, Genova box auto ed area esterna considerati un unico oggetto:

- a nord: verso distacco,
- a est: in parte verso piazzale di accesso bene comune non censibile (BCNC) sub. 74, in parte con box sub. 28, in parte con vano ascensore,
- a sud: con box auto sub. 35 avente accesso da cancello civ. 14B,
- a ovest: muri perimetrali verso su distacco verso distacco ferrovia.

#### **1.6 - Verifica documentazione art. 567 c.p.c.:**

Dall'esame della documentazione ottenuta a mezzo P.C.T. si constata la presenza dei seguenti documenti:

- certificato notarile ipotecario ventennale a firma Notaio Alessandro Mari del 21/11/2017.

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

#### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI:**

a) Via T.M. Canepari 9/2, Genova appartamento:

Appartamento che nello stato di fatto si trova annesso e fuso all'adiacente appartamento interno 3. Verrà pertanto data solo descrizione dell'appartamento oggetto di esecuzione: appartamento posto al primo piano composto da ingresso, cucina, camera matrimoniale, num. 2 camere, bagno, con pavimentazione in parte incompleta (zona ingresso) in cui manca il sottofondo e la pavimentazione, nella restante porzione di alloggio, pavimento in





piastrelle in gres, assente impianto di riscaldamento che viene abitualmente effettuato con radiatori elettrici, impianto elettrico incompleto e unito con l'impianto dell'appartamento interno 3, impianto gas assente (no piastra fuochi ma piastra elettrica). Piccolo ripostiglio sottoscala al piano terra nell'atrio del caseggiato.

**b) Piazza Errico Petrella 14AR, Genova box auto num. 5**

Box auto di comode dimensioni accessibile da area comune di manovra avente accesso da cancello Piazza Petrella 14AR, con annessa area scoperta posta di fronte la serranda del box onde permetterne il comodo accesso con veicoli.

Pavimentazione interna in piastrelle di gres (8,5 x 15 cm) esterna in mattonelle di cemento. Serranda metallica e cancello sulla piazza ad attivazione elettrica a distanza. Presente impianto elettrico con contatore dedicato.

**caratteristiche della zona:**

La zona in cui ricadono gli edifici di Via Canepari 9 e Piazza Petrella 3A, corrisponde al ex delegazione di Certosa (ex quartiere di Rivarolo) attuale municipio Valpolcevera.

Importante zona di transito veicolare poichè arteria di collegamento della Valpolcevera, con ottima accessibilità veicolare privata e zona ottimamente collegata con servizi di linea pubblici (linea 7-8 e metro BRIN).

Zona complessivamente a carattere residenziale, con edifici di ampio volume e ampia e numerosa offerta commerciale, vista la



presenza di numerosi negozi di vario tipo lungo gli assi viari di Via Canepari/Via Jori, presenti altresì servizi quali scuole, banche, poste ecc...

Edificazione remota nel tempo principalmente risalente probabilmente al 1800.

caratteristiche dell'edificio:

Via T.M. Canepari 9:

l'edificio di Via Canepari 9, in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, la cui costruzione risale al 1800, con un complessivo di 7 piani fuori terra, struttura portante di tipo mista (muratura perimetrale portante e cemento armato in poche condizioni), murature perimetrali (presumibilmente vista l'epoca di costruzione) in pietrame, copertura a terrazzo piano.

Edificio servito da impianto ascensore.

Nel complesso l'edificio si presenta in uno stato di conservazione a vista rilevabile in "mediocre", con prospetto principale con assenza di tinteggiatura per dilavamento e vetustà, mentre percorsi interni tipo atrio/vani scale in condizioni mediocri.

Piazza Petrella 3A:

L'edificio di Piazza Petrella 3A è un immobile la cui costruzione risale al dopoguerra con progetto di costruzione datato 1955. si compone complessivamente di num. 7 piani fuori terra, struttura portante in telaio di cemento armato, tamponatura con muratura a cassa vuota, solai in c.a., copertura a terrazzo piano.



Nel complesso l'edificio si presenta in uno stato di conservazione a vista rilevabile in "discreto", con prospetti in discreto stato di manutenzione e conservazione.

### **3.STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili sono occupati dal soggetto esecutato.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1 Formalita', vincoli, oneri, che resteranno a carico dell'acquirente:**

*vincoli e inquadramento urbanistico:*

Si indicano le varie zonizzazioni previste per la zona di ubicazione degli immobili indicate nello strumento urbanistico (P.U.C.) Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova,

Via T.M. Canepari 9 e Piazza Petrella 14AR

Zona AC-IU AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO

Gli edifici risultano non essere gravati dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorgono i complessi immobiliari non sono vincolate ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

L'area su cui sorgono gli edifici e le parti scoperte sono soggette al PIANO DI BACINO DEL TORRENTE POLCEVERA.

Piazza Petrella 14AR:

Si segnala che, così come indicato nell'atto di provenienza a rogito Castello del 02/11/2004 [REDACTED] a cui si fa espresso



riferimento per tutte le indicazioni e le clausole in esso contenute, esistono le seguenti servitù:

- *“...le parti fanno riferimento alla servitù attiva di passo pedonale e/o carraio gravante sul tratto di distacco posto sul lato est del caseggiato ed alla comproprietà sul tratto di terreno d'accesso al caseggiato, meglio descritte nell'infracitato atto a rogito del Notaio Permaurizio Priori di Genova del 23 luglio 2002 rep. 36341.....*

- *le parti di danno reciprocamente atto che: fermo il diritto di passo pedonale e/o carrabile spettante al box compravenduto sull'area comune di manovra, l'area annessa al box compravenduto è di uso esclusivo del box stesso;*

- *alla parte acquirente spetta il diritto di accedere ai contatori della luce ubicati nel locale avente accesso dal civico 14B di Piazza Petrella.*

- *La vendita comprende la proporzionale comproprietà dell'area su cui insiste la casa e di quant'altro per legge, uso, consuetudine e Regolamento di Condominio è comune ai condomini di una stessa casa.”*

*“ La società venditrice fa risitare e la Parte Comratrice ne prende atto che:*

- *è compresa nella presente compravendita la quota proporzionale di comproprietà: per i subalterni 37, 25, 26, 27, 28 e del distacco antistante i box distinti con i subalterni 37, 25, 26, 27, 28 e adibiti ad area di manovra (censito presso il catasto*



*Fabbricati come bene comune non censibile subalterno 5 (già 1) del mappale 585 del cancello antistante e della recinzione,*

- *la quota millesimale di comproprietà della parti comuni dell'edificio spettanti a ciascun box è in corso di definizione a cura dell'Assemblea del Condominio unitamente alle quota millesimali di tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio stesso; le relative spese di redazione sono a carico della Società Venditrice-*
- *sarà cura degli acquirenti dei box realizzandi predisporre un regolamento per l'uso delle parti comuni;*
- *il contatore generale dell'ENEL relativo a tutti i box è ubicato nel distacco avente accesso dal numero civico quattordici B, che peraltro risulta gravato da conseguente servitù-*
- *i civici 14A e 14B non sono dotati di asse carrabile avendo accesso su strada privata-"...*

*Condominio:*

- In data 12/01/2018 si è inviato a mezzo email PEC all'amministratore del condominio di Piazza Petrella 3A, [REDACTED]

- In data 12/01/2018 si è inviato a mezzo email all'amministratore del condominio di Via Canepari 9, [REDACTED]

oggetto della richiesta documentale informazioni relative agli immobili oggetto di esecuzione con particolare riferimento ai seguenti argomenti:

*"l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente,.....omissis.....";*



*....riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."*

In data 17/01/2018 si riceveva a mezzo email da parte dell'amministratore di Piazza Petrella 3A riepilogo contabile relativo al box auto num. 5.

Dalla lettura del documento si evince che per l'immobile vi sono rate scadute e non pagate per euro 1.092,05, nella stessa comunicazione venivano indicati i millesimi di proprietà dell'unità immobiliare pari a 11,429 su 1000,004.

In data 24/01/2018 si riceveva a mezzo email da parte dell'amministratore di Via Canepari 9 riepilogo contabile relativo all'appartamento interno 2. Dalla lettura del documento si evince che per l'immobile vi sono debiti per euro 1.193,78 , viene precisato che l'importo **preventivato** delle spese di amministrazione ordinaria per la gestione 2017 ammonta ad € 855,12 Salvo conguaglio a chiusura rendiconto consuntivo 2017.

L'assemblea ha deliberato all'unanimità il versamento d'una rata suppletiva pari a € 250,00 ad unità immobiliare (somma già inclusa nell'estratto conto).

Inoltre viene comunicato:

- millesimi proprietà (totale) = 48,43/1000
- m/m scale = 33,95/1000
- parti uguali illuminazione = 1/18
- spese acqua = l'assemblea del 20/06/17 ha deliberato di ripartire le spese dell'acqua quota dissa fatturata da IREN SPA in parti uguali la rimanenza di quanto fatturato calcolate in base ai



consumi rilevati dalla ditta che effettua annualmente le letture dei contatori dell'acqua nelle singole unità immobiliari,

Inoltre viene data informazione che: "....c'è una procedura immobiliare in corso promossa da una banca per l'interno 15 a cui il condominio non ha preso parte (a tal fine allego relazione dell'Avvocato M. [redacted] condomina e legale del condominio, [redacted] 2017 allegata al verbale dell'assemblea del 20/06/2017).

L'interno 15 ad oggi ha un debito nei confronti del condominio pari ad € 4.597,31 s.e.&o. (salvo conguaglio de determinare alla chiusura del rendiconto consuntivo 2017)"

**NB: Dati complessivamente soggetti a verifica in fase di pubblicità immobiliare, potrebbero esserci infatti aggiornamenti rispetto a quanto indicato.**

domande giudiziali:

nulla da segnalare ma si faccia riferimento a quanto indicato dall'amministrazione di Via Canepari 9 in merito all'esistenza di procedura di esecuzione immobiliare all'interno del condominio relativamente all'interno 5.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nulla da segnalare

Convenzioni matrimoniali:

Gli immobili sono intestati al [redacted] per la quota di 1/1 avendo per gli stessi come provenienza la separazione personale consensuale tra il [redacted] e la [redacted] [redacted] con verbale sottoscritto dai coniugi in data 24



novembre 2008 ed omologato dal tribunale di Genova il 2 dicembre 2008.

Altri pesi o limitazioni:

Si faccia riferimento alle servitù indicate nei paragrafi precedenti per l'immobile ad uso box auto di piazza Petrella 14AR.

**4.2 formalita', vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:**

Di seguito si riepilogano le risultanze relative alle trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti corrispondenti a quanto indicato nella documentazione ipo-catastale (verifica al 07/03/2018 in ordine cronologico) :

\*\*\*\*

ISCRIZIONE CONTRO del 29/01/2009 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 3 [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 28/01/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

\*\*\*\*

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2017 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 18/09/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

\*\*\*\*

**5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ULTIMI 20 ANNI:**

5.1 Attuali Proprietari:

Già segnalata al paragrafo precedente l'attuale intestazione per la quota di 1/1 al [REDACTED] di entrambi gli immobili,





derivante da verbale di separazione consensuale del 24 novembre 2008 ed omologato dal tribunale di Genova il 2 dicembre 2008. In precedenza i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] erano proprietari pro quota di 1/2 ciascuno di entrambi gli immobili in forza dei seguenti acquisti:

- Via T.M. Canepari 9/2: atto a rogito Notaio Pilo Pais di Genova del 13/07/2006 rep. [REDACTED]
- Piazza Petrella 14AR box num 5: atto a rogito notaio Castello di Genova del 02/11/2004 rep. [REDACTED]

#### 5.2 precedenti proprietari:

- Via T.M. Canepari 9/2: in precedenza l'immobile risultava di proprietà dei [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, sin dal 08/11/1972 con acquisto con atto a rogito Notaio Rocco Ansaldo di Genova al repertorio [REDACTED].

- Piazza Petrella 14AR box num 5: in precedenza l'immobile risultava di proprietà della [REDACTED] di [REDACTED] ed [REDACTED] Società in accomandita semplice" per acquisto del 23/07/2002 di immobile di più vasta estensione con atto a rogito Notaio Piermaurizio Priori di Genova al repertorio [REDACTED] dalla [REDACTED].l. con sede in Genova.

La [REDACTED] acquistò l'immobile dalla [REDACTED] [REDACTED]. Con sede in Roma, con atto a rogito Noatio Piermaurizio Priori del 03/07/2002 rep. [REDACTED]

#### **6. REGOLARITA' EDILIZIA:**



Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio Edilizia Privata e ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova è emerso che per gli edifici in cui sono ubicati gli immobili (appartamento e box) risultano rispettivamente i seguenti documenti:

**Via T.M. Canepari 9/2:**

- DIA 2078/2008
- DIA 6804/2008
- DIA 1167/2009
- DIA 2876/2008

Dei progetti richiesti e visionati si specifica che il progetto prot. Num. 2078/08 riguardava l'esecuzione di opere interne presso l'appartamento di Via Canepari 9/2, completato l'iter burocratico con regolare comunicazione di fine lavori del 08/09/2008.

Il progetto DIA 1167/09 si riferiva all'accorpamento tra le unità immobiliari intt. 2 e int. 3, in cui si prevedeva appunto la fusione tra le due unità immobiliari sopra citate pur con intestazioni di proprietà differenti. A tale scopo all'interno del fascicolo progettuale è stato reperito "assenso" a firma del [REDACTED] padre del [REDACTED] e proprietario dell'appartamento interno 3, *"ad accorpare la sopraddetta unità a quella di sua proprietà"*.

Le opere di accorpamento relative alle due unità immobiliari sono state in larga parte realizzate con particolare riguardo alle opere edilizie, sono invece da ultimarsi opere di tipo impiantistico,



controsoffitto zona ingresso int. 2, sottofondo e pavimento ingresso int. 2.

Rispetto al progetto DIA 1167/09 si riscontra la seguente irregolarità:

- **IRR. A)** nello stato dei luoghi riscontrato è stata realizzata una chiusura in muratura all'interno della porta caposcala dell'interno 3. Nella progettazione invece tale accesso viene mantenuto e reso disponibile.

- **IRR. B)** l'altezza interna prevista per la zona attualmente destinata a "cucina" era prevista in H: 2,80 m, mentre nello stato dei luoghi si è rilevata una altezza interna pari a 2,63 m, inoltre non è ben chiaro sugli elaborati progettuali se fosse previsto il salto di quota tra la zona pranzo e corridoio e la zona cucina (è indicato solo un tratteggio senza alcun riferimento rispetto alle quote di pavimento),

- **IRR. C)** Nella progettazione è prevista come chiusa (anche se disegnata senza infisso esterno, contrariamente al fatto che la finestra fosse esistente) la finestra posta in camera matrimoniale verso Via alla chiesa di San Bartolomeo della Certosa, mentre nello stato dei luoghi tale finestra risulta aperta e fruibile,

- **IRR. D)** Nel locale ingresso è presente sulla destra della porta di ingresso all'int. 2 una piccola nicchia per ospitare il contatore ENEL,

- **IRR. E)** nella progettazione non viene indicata la variazione di quota del pavimento presente invece in tutto l'appartamento con



gradino posto all'accesso dalla porta capo scala int. 2, inoltre le altezze dei soffitti relative al pavimento riscontrato sono complessivamente superiori alla quanto indicata in progetto (H 2,80 si ipotizza possa riferirsi a tutto l'alloggio non essendovi dettagli migliori) ad eccezioni di quanto constatato per la **IRR. B)**

NB: nella valutazione della regolarità edilizia e del confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato "legittimato" da progettazioni edilizie, si specifica che tale verifica è stata effettuata solo per la porzione di immobile soggetta a pignoramento, ovvero int. 2 sub. 29.

**- Piazza Petrella 14AR box num 5:**

- DIA 6720/2003

Dall'esame della documentazione esaminata è possibile determinare la presenza di irregolarità nell'immobile riconducibili ai seguenti argomenti:

- **IRR. F)** dalla confronto tra la planimetria del progetto di realizzazione box auto DIA 6720/03viene riscontrata la sostanziale conformità tra quanto progettato e quanto realizzato ad eccezione della presenza del soppalco nella parte finale del locale realizzato in struttura metallica ed imbullonato a piastre metalliche fissate alla muratura di perimetro.

\*\*\*\*

**6.1 Eliminazione delle irregolarità Edilizie:**

Alla luce delle segnalate irregolarità si riportano di seguito le possibilità di regolarizzazione delle varie irregolarità descritte ed in particolare:



**Via T.M. Canepari 9/2:**

- **IRR. A) B) D) E):** la diversa distribuzione di spazi interni dell'alloggio, considerando l'epoca di realizzazione successiva o coincidente all'ultima progettazione depositata (anno 2009) è regolarizzabile, mediante la presentazione di progetto per diversa distribuzione degli spazi interni con apposita pratica ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i art. 3, c.1, lett. b), art. 6 - bis, in cui per opere di manutenzione straordinaria leggera quali le "opere interne" già eseguite viene prevista sanzione pari a Euro 1.000,00 (euro mille/00), chiaramente oltre alle spese professionali per la succitata pratica quantificabile in circa Euro 1.500,00 (euro millecinquecento).

- **IRR. C)** la difformità delle altezze interne dello spazio cucina, pur essendo l'argomento soggetto a "flessibilità" dall'attuale REC, si ritiene non siano conformi poiché non in linea con quanto previsto dall'art. 45 che letteralmente recita: " *a) nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzato in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975, le altezze nette interne dei locali abitabili e relativi accessori devono essere conformi a quanto previsto dall'art. 40, salvo che l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta, senza alterazioni, il raggiungimento di tali soglie dimensionali, sempre che venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico -*



*funzionale rispetto alla situazione in atto; a tal fine la dichiarazione del progettista che attesta la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico - sanitarie dovrà essere corredata da parere della ASL; tali locali non possono comunque avere altezza inferiore a m. 2,10; “*

Il dislivello di pavimento presente nello spazio cucina, non pare avere alcuna attinenza con *“caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare”* e neppure con *“...la conformazione strutturale e formale dell’organismo edilizio non consenta, senza alterazioni, il raggiungimento di tali soglie dimensionali, sempre che venga dimostrato e verificato l’effettivo miglioramento igienico”*. Per l'eliminazione di tale dislivello, appurato in corso di esecuzione che non vi siano coinvolgimenti di tipo strutturale ma ipotizzando che tale “gradino sia stato realizzato solo per motivi estetici e distributivi, è ipotizzabile la demolizione con costi valutati sommariamente comprensivi di smaltimento detriti e realizzazione di nuovo pavimento con relativo sottofondo pari a circa Euro 5.000,

**- Piazza Petrella 14AR box num 5:**

- **IRR. F)** la presenza del soppalco in struttura metallica semplicemente imbullonato alle piastre poste su muri perimetrali, non rispetta le condizioni previste dall'art. 45 del REC, dove viene previsto :” *b) nel caso di realizzazione di soppalchi all’interno di edifici realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975, gli spazi devono garantire un rapporto tra volume e superficie*



calpestabile, non inferiore all'altezza minima richiesta all'art. 40; l'altezza minima degli spazi sottostanti e soprastanti non deve comunque essere minore di m. 2,10:...". Considerata l'altezza netta complessiva dell'unità immobiliare pari a 4,00 m l'altezza della parte soprastante il soppalco non risulta conforme al REC.

Stante la semplicità di rimozione e smontaggio della struttura, se ne prevede la rimozione con costi valutati sommariamente comprensivi di smaltimento pari a circa Euro 1.000,

**"In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa":**

l'articolo 36 indica:

**"Art. 36 (L) - Accertamento di conformità**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata



*motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.”*

Per il complesso delle irregolarità elencate alle pagine 20-21-22-23 della presente relazione si specifica che è possibile produrre regolarizzazione delle difformità riscontrate secondo quanto indicato alla pagine 21-22-23 e non secondo quanto previsto dall'art. 36 .

***“....altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;...”***

Non sono state riscontrate pratiche di condono.

**Soggetto Istante: ---**

**normativa: ---**

**Stato procedimento: ---**

**Costi: ---**

**Oblazioni già corrisposte e da corrispondere: ---**

***“..... in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47....***

il comma in oggetto prevede: *“....6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*





Caso non applicabile stante la mancanza delle condizioni previste dalla norma relativamente alla data delle "ragioni di credito" che risultano successive all'ultimo condono edilizio Legge 326/03.

***".....ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria***

***"Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985***

*"..... Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria."*

Nel caso in esame, le opere abusive realizzate dopo il 17 marzo 1985 sono le irregolarità descritte ai punti IRR. A) B) C) D) E) F)

Considerato quanto già esposto circa le possibilità di sanatoria/regularizzazione amministrativa, si faccia riferimento a quanto descritto alle pagine 21-22-23 della presente relazione.

Dichiarazione di agibilità/abitabilità:

**Via T.M. Canepari 9/2:**

considerata la remota epoca di costruzione dell'edificio, dalla ricerca effettuata, non si sono rintracciati decreti/dichiarazioni di abitabilità/agibilità.

**Piazza Petrella 14AR box num 5:**

La porzione di edificio destinato a box auto siti in Piazza Petrella 14AR Genova è stato dichiarato agibile con provvedimento num.



97/06 del 28/09/2006 in rettifica del precedente provvedimento num. 76/05 del 14/10/2005.

Attestato di Prestazione Energetica:

Via T.M. Canepari 9/2:

Dalla ricerca presso il proprietario e presso IRE Liguria SPA (inoltrata PEC a IRE Liguria in data 19/12/2017 con risposta PEC di pari data) non sono state rintracciati A.P.E. in corso di validità.

Si specifica che la redazione di APE per l'unità immobiliare sub. 29 è stata effettuata nonostante la mancanza di delimitazione fisica del volume edilizio soggetto ad esecuzione, ovvero la mancanza della determinazione dell'involucro del singolo subalterno.

Per tale particolare condizione si è fatta precisa istanza a IRE Liguria SPA con email inviata in data 10/01/2018 con risposta ricevuta a mezzo email in data 11/01/2018 in cui viene specificato:

*"Buongiorno,*

*senza entrare nel merito delle questioni edilizie, trattandosi di due subalterni distinti con due proprietari distinti, l'APE dovrà riguardare esclusivamente la porzione di appartamento che afferisce all'immobile catastale oggetto dell'APE stesso. Per quanto riguarda il confinamento del volume, **ipotizzi la presenza di un muro fittizio** a separazione dalla abitazione confinante e calcoli di conseguenza le diverse geometrie riferite esclusivamente al subalterno oggetto di APE. Per quanto riguarda gli impianti, analogamente consideri esclusivamente la quota parte che afferisce esclusivamente al subalterno oggetto di APE. Cordiali saluti."*



Pertanto in linea con i chiarimenti ottenuti e con le indicazioni fornite è stato redatto dal sottoscritto e allegato alla presente perizia A.P.E. Classe Energetica G.

**Piazza Petrella 14AR box num 5:**

L'immobile con categoria catastale C/6, box auto , è escluso dall'obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'appendice A del DM 26/06/2015 linee Guida,

Infatti nell'**Appendice A del D.M. Linee Guida 26/06/2015**, viene indicato l'elenco degli immobili esclusi dall'obbligo di dotazione dell'APE: *"d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali **box**, cantine, **autorimesse**, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi,*

**7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

**stato uso e manutenzione:**

**a) Via T.M. Canepari 9/2, Genova:**

Edificio:

<b>Caratteristiche strutturali</b>		<b>condizioni</b>
Struttura portante	Struttura portante in muratura presumibilmente di pietrame	Non ispezionabile
Solai	Presunti in latero cemento vista l'epoca di costruzione dell'edificio	Non ispezionabile
copertura	Piana	Non ispezionata
scale	A singolo rampanti con Struttura portante in c.a. Rivestimento in la-	-



	pideo	
--	-------	--

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finiti in intonaco civile e tinteggiatura dilavata	mediocre
portone	Metallo e vetro	adeguato
Percorsi interni	Scale interne e ballatoi	mediocri

### **Appartamento Via T.M. Canepari 9/2:**

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	In legno	scarsa - funzionante
Infissi esterni (oscuranti)	Persiane in alluminio	discrete
finestre	in alluminio con doppio vetro	buone
Porte interne	In laminato	buone
Pavimenti	in piastrelle di gres	Buone da completarsi in ingresso
Pareti	Tinteggiate	adeguate
Bagni	Num. 1 presente completo di sanitari e rubinetteria d'uso corrente	adeguato

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
citofonico	presente	funzionante	Non rilevata
gas	NON presente	-	-
elettrico	presente	funzionante	Non rilevata
fognatura	presente	funzionante	Non rilevata
Idrico (***)	presente	funzionante	Non rilevata
telefonico	Non rilevato	-	-
Termico (*)	NON presente	-	-
Acqua calda sanitaria (**)	presente	funzionante	Non rilevata
Anti intrusione	assente	-	Non rilevata
Energie alternati-	assente	-	Non rilevata

28/39



ve			
condizionamento	assente	-	Non rilevata

**NOTA (\*):**

nell'appartamento non è presente impianto di riscaldamento tradizionale (radiatori con calderina), ma riscaldamento ottenuto per mezzo di apparecchiature mobili di tipo elettrico.

**NOTA (\*\*):**

alla data della visita presso l'appartamento era presente acqua calda a servizio del locale cucina e wc, ma collegato ad impianto a servizio dell'unità immobiliare int. 3, con generatore boiler posto in ulteriore unità immobiliare sottostante (negozi).

Nell'alloggio esiste la presenza di un boiler elettrico (ripostiglio cucina) ma scollegato dall'impianto.

**NOTA (\*\*\*):**

alla data della visita presso l'appartamento era presente acqua a servizio del locale cucina e wc, ma collegato ad impianto con contatore a servizio dell'appartamento int. 3.

Nell'alloggio esiste la presenza del contatore in prossimità della muratura perimetrale del ripostiglio cucina, ma a tale "bocchetta" non vi è ma scollegato dall'impianto.

**b) Piazza Petrella 14AR box num 5:**

Edificio:

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Struttura portante in telaio di c.a.	Non ispezionabile
Solai	Presunti in c.a. vista l'epoca di costruzione dell'edificio	Non ispezionabile



copertura	Piana	Non ispezionata
scale	Non rilevanti per la porzione di edificio soggetta ad esecuzione	-

**Box auto num. 5:**

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	Serranda metallica	funzionante
Infissi esterni (oscuranti)	Non presenti	-
finestre	Non ispezionate poste ad altezza soffitto	-
Porte interne	Non presenti	-
Pavimenti	Piastrelle gres	adeguata
Pareti	Tinteggiate	adeguata
Bagni	Non presenti	-

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
citofonico	Non presente	-	-
gas	Non presente	-	-
elettrico	presente	funzionante	Non rilevata
fognatura	presente	funzionante	Non rilevata
idrico	presente	funzionante	Non rilevata
telefonico	Non presente	-	-
Termico (*)	Non presente	-	-
Acqua calda sanitaria	Non presente	-	-
Anti intrusione	Non presente	-	-
Energie alternative	Non presente	-	-
condizionamento	Non presente	-	-

**8. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO:**



Da indagini effettuate nell'area di ubicazione degli immobili e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. Il valore è stato desunto cercando immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e attingendo informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali,
- ricerca presso Agenzie immobiliari,
- valutazione di annunci su siti internet,
- ricerca mirata di atti di compravendita per immobili con caratteristiche simili all'oggetto di stima.

In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: l'ubicazione, la categoria catastale, la destinazione d'uso, la classe catastale, la consistenza (variabile a seconda della destinazione d'uso mq/mc...), lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili. Vengono considerate le condizioni di manutenzione/conservazione in cui versano gli immobili, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si specifica che per ottenere maggior dettaglio circa i valori OMI da utilizzarsi, in ossequio al quesito posto da G.E., è stata



effettuata ulteriore ricerca del valore di stima con ricerca mirata al valore unitario (il mq), ed è stata effettuata con le seguenti caratteristiche:

- ricerca di compravendite di appartamenti (A/3) ed box auto (C/6) nei Fogli catastali 35 della sezione RIV, del comune di Genova, nel periodo corrispondente ai 24 mesi precedenti alla presente stima.

Alla luce di tale ricerca e delle valutazioni sul mercato immobiliare della zona è possibile ottenere valori OMI corrispondenti ai valori minimi e anche al di sotto stabiliti per la categoria di interesse (abitazioni economico e box auto).

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

**a) appartamento Via T.M. Canepari 9/2 Genova (GE):**

superficie commerciale: 93,46 mq

Valore OMI 1 sem. 2017

appartamento economico stato conservativo "normale"

➤ valori di mercato (€/mq) : min. 830 max 1200

➤ valore applicabile previsto in Euro 950 al mq

**b) Piazza Petrella 14AR box auto num. 5 Genova (GE):**

superficie commerciale: 40,05 mq

Valore OMI 1 sem. 2017

box auto stato conservativo "normale"

➤ valori di mercato (€/mq) : min. 1450 max 2150

➤ valore applicabile previsto in Euro 1200 al mq





**Valore di mercato:**

Lotto 1 composto da appartamento Via T.M. Canepari 9/2, Genova

(GE):

appartamento con ripostiglio: superficie commerciale: 93,46 mq

950 €/mq x 93,46 mq = € 88.787 (Euro

ottantottomilasettecentottantasette/00).

Lotto 2 composto da box auto Piazza Petrella 14AR num. 5,

Genova (GE):

box auto: superficie commerciale: 40,05 mq

1200 €/mq x 40,05 mq = € 48.060 (Euro quarantottomilazerossanta/00).

**Analisi della particolare situazione dell'accorpamento dell'appartamento interno 2 con appartamento interno 3.**

Come relazionato ai paragrafi precedenti l'immobile oggetto di esecuzione sito in via T.M. Canepari 9/2 sub. 28, di fatto è accorpato all'adiacente appartamento interno 3, il tutto realizzato con progettazione DIA 1167/09.

Tale progettazione, ha consentito la fusione delle due unità immobiliari, successivamente alle quali non è però stata prodotta adeguata e corretta variazione catastale secondo quanto previsto nella Circolare n. 27E del 13 giugno 2016.

Pur essendo la circolare esplicativa dell'Agenzia delle Entrate su tema catastale specifico della fusione di unità immobiliari con titolarità differenti, subentrata nell'anno 2016, stante comunque l'assenza di parte della delimitazione fisica tra i due



appartamenti, si ritiene che al termine delle opere attinenti la DIA 1167/09 fosse comunque necessaria la revisione catastale dei due alloggi, con indicazione grafica coerente con lo stato dei luoghi.

Allo stato di fatto, colpendo il pignoramento solo il subalterno 29, si ritiene utile poter fornire una valutazione anche solo sommaria dei costi necessari per rendere nuovamente indipendente l'appartamento interno 2 sia dal punto di vista edilizio che impiantistico.

Valutando in sola chiave ipotetica una possibile soluzione per rendere autonomo l'appartamento interno 2, le opere quindi necessarie consistono in:

- costruzione nuova muratura di divisione tra le due unità immobiliari,
- diversa distribuzione degli spazi interni per creazione di nuovo accesso al locale wc,
- creazione di antibagno,
- modifiche al locale wc esistente con spostamento sanitari e relativi allacci,
- rifacimento della piastrellatura del locale wc sia per pavimenti che per pareti viste le modifiche intervenute, compresa nuova fornitura piastrelle e rimozione e smaltimento dell'esistenti,
- nuovo impianto idrico collegato a contatore interno 2,
- nuovo impianto acqua calda sanitaria collegata a boiler presente presso interno 2,



- apertura della porta di accesso all'appartamento interno 3,
- opere di coloritura degli ambienti,
- pratiche per oneri professionali e spese per progettazione e variazione catastale.

L'insieme di opere e forniture sopra descritte possono forfettariamente computarsi in una fascia di prezzo variabile tra i 30.000 e 35.000 Euro.

NB: Si specifica che le opere sopra elencate afferiscono alla sola unità immobiliare soggetta ad esecuzione e non includono opere relative all'appartamento accorpato interno 3, che avendo altra titolarità si ritiene che non debbano essere ricomprese nel presente computo finalizzato alla mera valutazione economica di "frazionamento" dell'unità immobiliare soggetta ad esecuzione.

#### **Adeguamenti e correzioni alla stima:**

Per facilitarne la vendita all'asta, considerato lo stato di occupazione degli immobili, l'assenza di garanzia per vizi, si ritiene opportuno ridurre i valori sopra calcolati con una decurtazione forfettaria pari al 10%, per cui:

Lotto 1 composto da appartamento con ripostiglio Via T.M.

Canepari 9/2, Genova (GE):

Valore di Stima		€ 88.787,00
Riduzione 10%	10,00%	€ 8.878,70
Costi per frazionamento sub. 29		€ 35.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 44.908,30</b>

35/39



Lotto 2 composto da box auto Piazza Petrella 14AR num. 5,

Genova (GE):

€ 48.060 - 10% = 43.254 (Euro quarantatremiladuecentocinquantaquattro/00).

**9. LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO:**

non esistono lotti da separare, quota intero intestata al soggetto esecutato nella presente procedura.

**10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO:**

**10.1 - Operazioni peritali**

Ill.mo Giudice,

in data 07 dicembre 2017, a seguito della nomina, prestavo giuramento come esperto nella causa [REDACTED] vs [REDACTED] [REDACTED] n° R.E. 699/2017 per la stima di immobili siti in Genova (GE), ovvero nel dettaglio:

a) Via T.M. Canepari 9/2 appartamento con ripostiglio

b) Piazza Petrella 14AR box auto num. 5

- in data 13 dicembre 2017 inviavo lettera, a mezzo PEC ai legali di parte creditore procedente ed intervenuti oltre che raccomandata al [REDACTED] segnalando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 04 gennaio 2018 con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione,



- In data 02/01/2018 si riceveva comunicazione a mezzo email da parte del [REDACTED] in cui richiedeva lo spostamento del previsto sopralluogo in data successiva la 10/01/2018.
- Si fissava quindi nuova data con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione in data 10/01/2018 alle ore 14.00.
- In data 13/01/2018 si faceva richiesta dei progetti depositati presso Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova al fine di approfondire argomenti inerenti la regolarità edilizia dei beni ed in particolare dell'immobile sito in Via T.M. Canepari 9/2,
- in data 10 gennaio 2018 si effettuava sopralluogo presso gli immobili, nel corso del quale veniva effettuato rilievo planimetrico e fotografico degli stessi,
- Al fine di chiarire alcuni aspetti legati alla produzione di A.P.E. per l'appartamento, si inviata apposito quesito all'ufficio di riferimento presso Regione Liguria I.R.E. SPA in data 10/01/2018 ottenendo specifica risposta in data 11/01/2018.
- in data 12/01/2018 si effettuava richiesta di dati contabili all'amministrazione condominiale di Via Canepari 9 e Piazza Petrella 3A,

Si sono effettuate le seguenti verifiche e ricerche documentali.

- Catasto: richiesta di visura e planimetria catastale per ogni immobile,
- Comune di Genova: ricerca di certificato di agibilità/abitabilità, per ogni immobile reperito,
- Comune di Genova: ricerca progetti di costruzione, varianti, manutenzione ecc...



- richiesta e ritiro atti di provenienza per ogni immobile,
- richiesta documenti contabili amministrazione condominio,
- richiesta di A.P.E. IRE Liguria SPA

### **CONCLUSIONI:**

Il sottoscritto Geom. Natale Mazzei in qualità di esperto, ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, 08/03/2018

In fede

( Geometra Natale Mazzei)

Allegati:

#### **ALLEGATO 1**

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA IMMOBILI

- A1 localizzazione geografica

#### **ALLEGATO 2**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- A2.1 visura catastale sub 29
- A2.2 planimetria catastale sub 29
- A2.3 visura catastale sub 38
- A2.4 planimetria catastale sub 38

#### **ALLEGATO 3**

FOTOGRAFIE

- A3.1 allegato fotografico
- A3.2 dettaglio fotografico

#### **ALLEGATO 4**

PLANIMETRIE STATO DI FATTO IMMOBILI

- A4.1 planimetria Via Canepari 9-2
- A4.2 planimetria Piazza Petrella 14AR-5
- A4.3 planimetria confronto Canepari

#### **ALLEGATO 5**

TITOLI DI PROVENIENZA

- A5.1 atto\_2004\_Castello\_rep\_85124
- A5.2 atto\_2006\_Pilopais\_250902

#### **ALLEGATO 6**

SCHEDE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

- A6.1 OMI



#### **ALLEGATO 7**

- A7.1 COPIA APE Via Canepari 9-2
- A7.2 COPIA protocollo APE Reg\_Lig
- A7.3 lettera IRE LIGURIA
- A7.4 lettera chiarimenti IRE

#### **ALLEGATO 8**

##### DOCUMENTI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

- A8.1 doc amm cond Canepari
- A8.2 doc amm cond Petrella

#### **ALLEGATO 9**

##### PROGETTI EDILIZI

- A9.1 DIA 2078-08
- A9.2 DIA 1167-09
- A9.3 DIA 6720-03
- A9.4 estratto scheda decr Abit

#### **ALLEGATO 10**

A10 verbale soprall

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

Un originale del presente fascicolo completo di allegati viene depositato presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova ed in forma digitale (P.C.T.), unitamente all'istanza di liquidazione; lo sottoscritto Geometra Natale Mazzei, attesta che una copia della presente relazione completa di allegati è stata spedita a mezzo posta prioritaria o email o PEC ai ciascuno dei debitori, creditori procedenti e intervenuti.

Genova, 08/03/2018

( Geometra Natale Mazzei)

