



n° R.E. 733/17

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

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

➤ **Banca Monte dei Paschi di Siena SPA - Creditore Procedente - Avv. Andrea Marelli**

contro

➤ **CHOEZ QUIIJE Freddy Lenin - esecutato - Avv. -----**

➤ **RIZZO MACIAS Maritza Emilia - esecutata - Avv. -----**

Intervenuti

➤ -----

G.E. Dott. Rosario Ammendolia

Vers.	data	Rev. n°	data	committente
1	11/01/18	0	--	Trib.civ.ge



Lotto numero 1 - unico:

- Via Venezia civ. 13 int. 1 scala DX, Genova: appartamento per abitazione di tipo economica (A/3) posto al piano primo, composto da ingresso, num. 2 camere, cucina, bagno, num. 2 poggiali.

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

a) Via Venezia civ. 13 int. 1 scala DX, Genova: appartamento per abitazione di tipo economica posto al piano primo composto da ingresso, numero 2 camere (1 adibita a piccolo soggiorno, l'altra matrimoniale), cucina, bagno, num. 2 poggiali.

1.1 - Dati tecnici:

a) appartamento per abitazione di tipo economica posto al piano primo composto da ingresso, numero 2 camere (1 adibita a piccolo soggiorno, l'altra matrimoniale), cucina, bagno, num. 2 poggiali:

superficie commerciale rilevata:

superficie appartamento: 57,39 mq

superficie poggiali: 2,37 + 0,63 mq

(per dettaglio grafico computo superficie commerciale vedi Allegato 4.1)

1.2 - Calcolo Superficie virtuale commerciale:

Computo consistenze redatto in conformità alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, allegato 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

superficie commerciale:

immobili Via Venezia 13 int. 1 scala DX - Genova (GE)

Tipologia	Sup. comm. Ril. (mq)	Coeff.	Sup. comm. (mq)
appartamento	57,39	1	57,39
poggioli	2,3	0,3	0,69
	0,63	0,3	0,2
Totale superficie comm.le			58,28

1.3 - Dati catastali:

a) appartamento Via Venezia 13 int. 1 scala DX - Genova (GE)

Comune di Genova (GE), SEZ. GEC - foglio 15 part. 126 Sub. 32
 Cat. A/3 Classe 4 consistenza 4 vani, superficie catastale**: 58 mq
 rendita Euro 671,39 intestazione catastale:

- CHOEZ QUIJJE Freddy Lenin nato in Ecuador il 05/11/1974
 CHZFDD74S05Z605T proprietà 1/2

➤RIZZO MACIAS Maritza Emilia nata in Ecuador il 05/08/1964
 RZZMTZ64M45Z605G proprietà 1/2

Totale escluse aree scoperte**: 57 m²



1.4 - Regolarità catastale:

Dal confronto tra la planimetria e visura catastale reperita agli atti dell'Agenzia del Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi non si sono riscontrate irregolarità. Coerenti e corrette le informazioni di intestazione indicate in visura.

Regolarizzazione catastale dell'immobile:

nessuna

immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto pratica	spese
*****	*****	*****	*****	*****

1.5 - Confini:

a) appartamento Via Venezia 13 int. 1 scala DX - Genova (GE) - piano primo:

- a nord: appartamento stesso edificio interno 2 scala SX,
- a est: in parte con muri perimetrali prospicienti distacco verso Villa Rosazza, in parte con appartamento stesso edificio interno 2 scala SX, in parte con vano scale DX
- a sud: in parte con appartamento stesso edificio interno 3 scala DX, vano scala e ballatoio DX , appartamento stesso edificio interno 2 scala DX,
- a ovest: in parte con muri perimetrali prospicienti su Via Venezia, vano scale DX.

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 a firma Notaio Dott. Candore Carmelo con studio in Arcisate (VA) del 24/11/2017.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI:

a) appartamento Via Venezia 13 int. 1 scala destra Genova (GE) - piano primo:

appartamento per abitazione di tipo economica posto nel comune di Genova, nell'edificio ubicato in Via Venezia civ. 13, composto da ingresso, due camere (attualmente una adibita a piccolo soggiorno, l'altra a camera matrimoniale), cucina, corridoio, bagno, I pavimenti dell'abitazione sono costituiti in parte da piastrelle di ceramica in parte in graniglia alla genovese, pareti tinteggiate, soffitti corridoio e ingresso con controsoffitto in cartongesso con ribassamento d'altezza nella norma (h min 2,40 m), presente impianto di riscaldamento autonomo con tubazioni e radiatori in alluminio nei vari ambienti, allo stato attuale mancante il generatore di calore in passato costituito da calderina combinata tipo pensile.

Presente altresì impianto elettrico, impianto citofonico e TV centralizzata, carico e scarico acqua.

caratteristiche della zona:

La zona in cui ricade l'edificio di Via Venezia 13 è la parte a ridosso del porto di Genova lato Ponente, in prossimità degli attracchi traghetti e crociere.



Zona con edificazione a partire dai primi anni del 1900, con edifici di medie dimensioni tutti con caratteristiche di residenzialità, con presenza di negozio di vario genere nelle immediate vicinanze.

Zona molto comoda per la presenza di numerosi esercizi commerciali oltre che di servizi pubblici quali ad esempio scuole, poste, banche ecc....

La zona è servita da servizio di trasporto pubblico con linea num. 32 di collegamento con il centro cittadino e stazione metropolitana "Dinegro" a poche centinaia di metri.

caratteristiche dell'edificio:

L'edificio di Via Venezia 13 in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, la cui costruzione risale al periodo inizio 1900 (progetto costruttivo "storico" num. 198/1925) con un complessivo di 6 piani fuori terra, struttura portante di tipo mista (muratura perimetrale portante e cemento armato), murature perimetrali (presumibilmente vista l'epoca di costruzione) in pietrame, copertura a terrazzo piano.

Scala Destra dell'edificio NON servita da impianto ascensore.

Nel complesso l'edificio si presenta in uno stato di conservazione a vista rilevabile in "buono", con prospetto principale ben conservato, mentre percorsi interni tipo atrio/vani scale in condizioni mediocri.

3.STATO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare è occupata dall'esecutata Sig.ra Rizzo Macias Maritza Emilia e dai suoi familiari.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Formalità, vincoli, oneri, che resteranno a carico dell'acquirente:

vincoli e inquadramento urbanistico:

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

Zona AC-IU AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO.

L'edificio risulta non essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare non è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

Condominio:

In data 05/01/2018 si è inviato a mezzo email all'amministratore del condominio di Via Venezia 13, Studio Trosti Bernacchioni s.r.l. , richiesta documentale inerente l'immobile 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 05/01/2018 si riceveva prima email da parte dello studio di amministrazione condominiale, contenente i seguenti allegati:

- verbale assemblea ordinaria del 20 gennaio 2016
- verbale assemblea ordinaria del 29 marzo 2017
- tabelle millesimali
- situazione versamenti u.i. Int. 1 sc. DX

in stessa data si riceveva ulteriore email di chiarimenti sempre dallo studio di amministrazione condominiale.

Dalla lettura dei documenti rintracciati è possibile desumere che:

- alla data di richiesta documenti, esiste un debito per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione frutto di gestioni ordinarie pregresse, per un totale di Euro 2.406,94,
- il condominio nella assemblea ordinaria del 20/01/2016 ha deliberato all'unanimità dei presenti la messa in vendita dell'immobile di proprietà condominiale ex portineria posto al piano terra (atrio), fissando prezzo base di vendita Euro 35.000,00.
- il condominio nella assemblea ordinaria del 29/03/2017 all'unanimità dei presenti ha ribadito in delibera la fissazione del prezzo di vendita per l'appartamento condominiale la cifra di Euro 35.000,00. inoltre è indicato nel verbale ...:"*questo importo (nda 35,000) è al netto di eventuali spese notarili ed accessorie che saranno a carico dell'acquirente. Viene richiesto che le offerte vengano consegnate in busta chiusa all'ufficio dell'amministrazione entro 20 gg dalla ricezione del verbale, comunque entro non oltre il 15 maggio 2017. Le buste verranno aperte dai Sigg. Consiglieri. L'Assemblea approva all'unanimità. Caparra minima di € 10.000,00 per vendita appartamento condominiale, proposta per € 20.000,00/25.000,00.*"



- in seguito ai chiarimenti richiesti all'amministrazione di condominio si è appreso che attualmente non vi sono proposte concrete di acquisto dell'appartamento ex portineria,
- il condominio nella assemblea ordinaria del 29/03/2017 ha dato mandato all'amministratore di attivarsi con azioni legali al fine di recuperare crediti da parti di condomini morosi, nello specifico viene riportato a verbale: "...L'Amministratore chiede di essere autorizzato a procedere con il pignoramento immobiliare per le unità che presentano situazioni di grave morosità. Le unità in questione sono: 1 sx, 19 sx, 14 sx. Per l'unità 14 sx in occasione dell'assemblea la sig.ra Natividade ha comunicato di poter versare l'importo di € 150,00 mensile. In caso di mancato pagamento anche di una sola mensilità l'amministratore ha l'incarico di procedere al pignoramento. Per le altre unità se non si riceveranno prove concrete di piani di rientro, l'amministratore è autorizzato a procedere con il pignoramento immobiliare."
- in seguito ai chiarimenti richiesti all'amministrazione di condominio si è appreso che sono in corso approfondimenti tecnici e richieste di offerte economiche per la realizzazione dell'impianto ascensore anche nella scala Destra.

domande giudiziali:

nulla da segnalare

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nulla da segnalare

Convenzioni matrimoniali:

nulla da segnalare

Altri pesi o limitazioni:

nulla da segnalare

4.2 formalità, 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 05/01/2018 in ordine cronologico) :

TRASCRIZIONE del 01/08/2001 - Registro Particolare 14804
Registro Generale 22609 Pubblico ufficiale GRIFFO BENIAMINO
Repertorio 36751 del 27/07/2001 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 01/08/2001 - Registro Particolare 5135 Registro
Generale 22610 Pubblico ufficiale GRIFFO BENIAMINO Repertorio
36752 del 27/07/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 3160 del 14/04/2008 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 08/04/2008. Cancellazione
totale eseguita in data 09/05/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 07/04/2008 - Registro Particolare 7122
Registro Generale 11828 Pubblico ufficiale MORELLO AURELIO
Repertorio 125734/22798 del 02/04/2008 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA



ISCRIZIONE del 07/04/2008 - Registro Particolare 2410 Registro Generale 11829 Pubblico ufficiale MORELLO AURELIO Repertorio 125735/22799 del 02/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 15/09/2017 - Registro Particolare 20573 Registro Generale 29029 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI UNEP CORTE APPELLO GENOVA Repertorio 8096/2017 del 11/09/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ULTIMI 20 ANNI:

5.1 Attuali Proprietari:

L'immobile oggetto di perizia risulta di proprietà dei sigg.ri CHOEZ QUIIJE Freddy Lenin per la quota di 1/2 e RIZZO MACIAS Maritza Emilia per la rimanente quota di 1/2, con acquisto in data 02/04/2008 dal sig.re Pietro Morra con atto di compravendita Notaio Morello Aurelio del 02/04/2008 rep. 125734 fasc. 22798.

5.2 precedenti proprietari:

l'immobile in precedenza risultava pertanto di proprietà del sig.re Pietro Morra in forza di atto di compravendita del 27/07/2001 a rogito Notaio Beniamino Griffo, rep. 36751 registrato a Genova al num. 14804.1/2001.

il Sig. Morra Pietro acquistava appunto l'immobile nel rogito sopra descritto dal sig. Vacca Giampietro, il quale risultava proprietario dell'alloggio sin dal 27/06/1983 a acquisto fatto a mezzo di rogito Notaio Ansaldo Rocco rep. 161877

11/22



6. REGOLARITA' EDILIZIA:

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio Edilizia Privata e ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova è emerso che alla data della redazione della presente perizia risultano rubricati progetti, relativi all'edificio e/o all'unità immobiliare oggetto di esecuzione:

- progetto di costruzione prot. Num. 198/1925,
- nessun progetto per modifiche interne relativo all'unità immobiliare,
- nessuna pratica di condono edilizio, relativo all'unità immobiliare e/o all'edificio.

Considerata l'epoca di costruzione dello stabile, antecedente alla data di entrata in vigore della prima normativa urbanistica (1942), considerato pertanto lo stato legittimato dell'immobile quello raffigurato nella planimetria catastale "storica" di impianto, recante data 1939, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la succitata planimetria è possibile constatare che l'unica opera difforme rilevata presso l'alloggio è la parziale controsoffittatura dell'ingresso e del corridoio.

Null'altro da segnalare e pertanto conforme alla planimetria lo stato dei luoghi riscontrato al momento della visita.

6.1 Eliminazione delle irregolarità Edilizie:



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

- Le opere interne alle unità immobiliari realizzate in epoca successiva al 31/12/2004, ossia la realizzazione dei controsoffitti interni, sono sanabili mediante la presentazione di 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 comporta la 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/00).

"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

13/22



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.”

Le irregolarità descritte sono sanabili ai sensi dell'art. 6 bis DPR 380/01 e smi, nel caso in esame art. 36 stesso DPR non applicabile .

“...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;...”

nessuna istanza di condono risulta esser stata presentata in relazione all'edificio e/o all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

“..... 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....

condizioni non applicabili al caso in esame

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

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

14/22



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

Nel caso in esame, le opere abusive realizzate dopo il 17 marzo 1985 sono le irregolarità descritte ai punti precedenti (rif. Pag. 12)

Considerato quanto già esposto circa le possibilità di sanatoria/regolarizzazione amministrativa, si faccia riferimento a quanto descritto alle pagine 13 della presente relazione.

Dichiarazione di agibilità/abitabilità:

l'edificio di Via Venezia 13, Genova è stato dichiarato abitabile per mezzo di decreto di abitabilità num. 1572 del 20/04/1929.

Attestato di Prestazione Energetica:

a) appartamento Via Venezia 13 int. 1 scala DX, Genova:

L'immobile ad uso residenziale abitativo è soggetto alla Attestato di Prestazione Energetica redatta ai sensi del Regolamento Regione Liguria num. 6/2012 e succ. mod.ni. dalla ricerca presso il proprietario e presso IRE Liguria SPA (inoltrata PEC a IRE Liguria in data 19/12/17 con risposta PEC di pari data) non sono state rintracciati A.P.E. In corso di validità.

Pertanto è stato redatto dal sottoscritto e allegato alla presente perizia A.P.E. Classe Energetica D:

protocollo num. PG/2018/0003179 del 04/01/2018 numero di certificato 248.

7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

stato uso e manutenzione:



a) appartamento Via Venezia 13 int. 1 scala DX - Genova (GE) -

piano primo:

Edificio:

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Muratura portante di tipo misto (muratura pietrame portante e parti in C.A,	Buona per quanto visibile
Solai	in c.a.	Non ispezionabile
copertura	Piana	Non ispezionata
scale	A tre rampanti con rivestimento in marmo	buone

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

Appartamento Via Venezia 13/1 DX:

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	In legno	scarsa - funzionante
Infissi esterni (oscuranti)	Persiane in legno	mediocri
finestre	Alcune in In alluminio con doppio vetro altre legno con vetro semplice	mediocri
Porte interne	In legno	mediocri
Pavimenti	Parte in graniglia parte in piastrelle di ceramica	mediocri
Pareti	Tinteggiate	Sufficienti
Bagni	Num. 1 presente completo di sanitari e rubinetteria d'uso corrente	Sufficiente



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

NOTA (*):

nell'appartamento è presente impianto di riscaldamento costituito da rete di distribuzione con tubazioni e terminali con radiatori in alluminio nei vari ambienti. NON presente generatore di calore, poiché rimosso in passato e mai sostituito, in precedenza presente calderina pensile combinata di tipo istantaneo.

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

Da indagini effettuate nell'area di ubicazione dell'immobile 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,
- Osservatorio immobiliare FIAIP,
- ricerca presso Agenzie immobiliari,
- valutazione di annunci su siti internet,

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.

Alla luce di tali ricerche e delle valutazioni sul mercato immobiliare della zona è possibile ottenere valori OMI corrispondenti alla media dei valori per la categoria di interesse (abitazioni economico).

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

- "abitazione economico",

a) appartamento Via Venezia 13/1 DX Genova (GE) - piano primo:

appartamento: superficie commerciale: 58 mq



Valore OMI 1 sem. 2017

abitazione di tipo economico stato conservativo "normale"

- valori di mercato (€/mq) : min. 1050 max 1550
- valore applicabile previsto al di sotto del minimo in Euro 950 al mq

Valore di mercato:

a) appartamento Via Venezia 13/1 scala DX, Genova (GE) - piano

primo:

appartamento: superficie commerciale: 58 mq

950 €/mq x 58 mq = € 55.100,00 (Euro cinquantacinquemilacento/00).

Adeguamenti e correzioni alla stima:

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

a) appartamento Via Venezia 13 int. 1 sc. DX , Genova (GE) - piano

primo:

€ 55100 - 10% = 49.590,00 arrotondati al valore di **Euro 49.600,00** (euro cquarantanovemilaseicento/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 ai sigg.ri
CHOEZ QUIIJE Freddy Lenin e RIZZO MACIAS Maritza Emilia
entrambi eseguiti nella presente procedura.

10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO:

10.1 - Operazioni peritali

Ill.mo Giudice,

in data 19 dicembre 2017, a seguito della nomina, prestavo giuramento come esperto nella causa Monte Paschi di Siena SPA vs CHOEZ QUIIJE Freddy Lenin e RIZZO MACIAS Maritza Emilia, n° R.E. 733/2017 per la stima di immobili siti in Genova (GE), ovvero nel dettaglio:

a) appartamento Via Venezia 13 int. 1 scala DX, Genova- piano primo:

- in data 19 dicembre 2017 inviavo lettera, a mezzo PEC ai legali di parte creditore procedente e raccomandata ai sigg.ri Choez e Rizzo (esecutati) segnalando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 04 gennaio 2018 con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione,
- nella data indicata si effettuava sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, si procedeva quindi a svolgere rilievo metrico e fotografico oltre a reperire informazioni utili alla risposta compiuta dei quesiti posti per la redazione della perizia,
- in data 05/01/2018 si effettuava richiesta di dati contabili all'amministrazione condominiale,

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 documenti contabili amministrazione condominio,
- richiesta di A.P.E. IRE Liguria SPA e conseguente redazione A.P.E.

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, 11/01/2018

In fede

(Geometra Natale Mazzei)

Allegati:

ALLEGATO 1

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA IMMOBILI

- A1 localizzazione geografica

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- A2.1 visura catastale sub 32
- A2.2 planimetria catastale sub32

ALLEGATO 3

FOTOGRAFIE

- A3 allegato fotografico

ALLEGATO 4

PLANIMETRIE STATO DI FATTO IMMOBILI

- A4.1 planimetria Via Venezia 13-1dx

ALLEGATO 5

TITOLI DI PROVENIENZA



- A5.1 atto provenienza

ALLEGATO 6

SCHEDE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

- A6.1 OMI Via Venezia 13

ALLEGATO 7

- A7.1 COPIA APE Via Venezia 13-1dx
- A7.2 COPIA protocollo APE Reg_Lig
- A7.2 lettera IRE LIGURIA

ALLEGATO 8

DOCUMENTI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO

- A8.1 verb ass 20-01-16 ord
- A8.2 verb ass 29-03-17 ord
- A8.3 tabelle millesimali
- A8.4 situazione contabile int 1 DX

ALLEGATO 9

- A9.5 estratto scheda decr. Abit.

ALLEGATO 10

- A10 verbale sopralluogo

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, 11/01/2018

(Geometra Natale Mazzei)

