

STUDIO TECNICO
GEOM. LUCIANO PICCINELLI

VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA
TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23
E-MAIL: l.piccinelli@geoweb.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

R.E. 467/2017

0-0-0-0-0-0

All'Ill.mo Signor G.E. Dott. F. Davini nella procedura
promossa da:

[REDACTED]

- PROCEDENTE

- Avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED]

- ESECUTATA

- Avv. -----

0-0-0-0-0-0-0-0-0

- RELAZIONE DELL'ESPERTO D'UFFICIO.

- Capo I: - Nomina - Giuramento - Quesito

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova
al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici
del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova, con
studio in Genova - Via Montevideo, 15/6 - veniva nominato
da S.V. con Ordinanza del 25.07.2017, Esperto d'Ufficio
nella procedura di esproprio di cui in epigrafe.

All'udienza del 06.09.2017 il sottoscritto prestava
giuramento di rito ricevendo formale mandato a procedere
nell'espletamento delle indagini, accertamenti e rilievi
tecnici necessari per compiutamente rispondere al quesito
formulato che, di seguito, integralmente trascrive.

"a.) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza
della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,
segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;



provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procedera' al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonche' per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori O.M.I. minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori minimi O.M.I. se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione, dell'immobile stimato in lotti autonomi:



- 1.) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2.) una sommaria descrizione del bene;
- 3.) la proprieta' attuale del bene e la presenza di diritti reali riportando l'evoluzione della proprieta' negli ultimi venti anni;
- 4.) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
- 5.) l'esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- il regime patrimoniale della famiglia dell'executato e le eventuali convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, etc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7.) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali nonché l'esistenza della dichiarazione di



agibilita' dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In caso di opere abusive controlli la possibilita' di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 - comma sesto - della Legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46 - comma quinto - del D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

d.) nel caso si tratti di quota indivisa, dica anzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun



comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Al sottoscritto veniva fissato il termine del 06.11.2017 per il deposito della presente relazione almeno n. 30 giorni prima dell'udienza stabilita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. che veniva fissata alla data del 06.12.2017.

- Capo II - Descrizione sommaria delle indagini e delle operazioni peritali.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti e verificata la mancanza della planimetria catastale procedeva alla richiesta della stessa presso l'"Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio" di Genova.

A mezzo lettera raccomandata a.r. all'Esecutata ed alla Procedente creditrice, comunicava la data del sopralluogo da effettuarsi nell'unita' immobiliare sita in Genova - Prà - Via San Remo civ. 139 int. 2 Scala A (già civ. 27 e Via alla Chiesa di Prà civ. 11F) che fissava per il giorno 21.09.2017 alle ore 15,30.

In tale circostanza lo scrivente procedeva all'ispezione dell'unita' immobiliare dove, con l'ausilio di un proprio collaboratore ed alla presenza dell'Esecutata effettuava i rilievi anche fotografici del caso (Allegato Sub. "M").

Lo scrivente procedeva quindi all'accesso presso l'Archivio Progetti dello "Sportello Unico dell'Edilizia" del Comune di Genova dove prendeva visione della pratica ivi depositata relativa al fascicolo dell'intero edificio

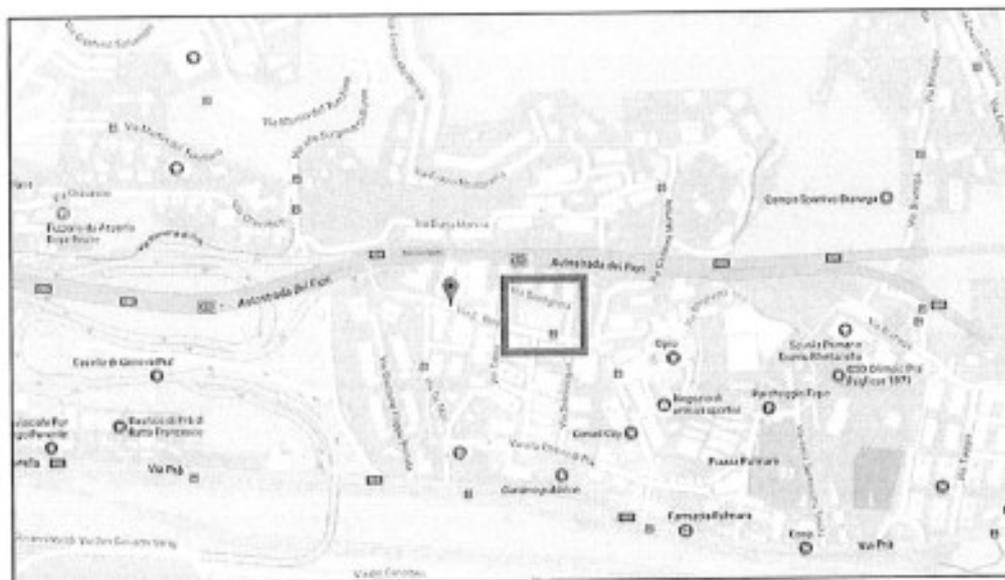


(Progetto n. 88/1958) da cui estraeva successivamente copia della documentazione di specifico interesse.

Completata l'istruttoria lo scrivente e' ora in grado di redigere la presente relazione tecnica di stima.

- Capo III - Descrizione sommaria dei luoghi oggetto di esproprio.

L'oggetto della presente procedura di esproprio riguarda la **proprietà** pari alla **quota di un mezzo** dell'unita' immobiliare a destinazione abitativa sita in Comune di Genova, **Via San Remo civ. 139 int. 2 Scala A già civ. 27** posta nel ponente cittadino nell'ambito del quartiere di Prà facente parte del "Municipio VII - Ponente".





La zona ove e' ubicato il caseggiato e' posta nell'ambito dell'edificato prossimo al casello autostradale di "Genova Prà", a ridosso del tracciato veicolare stesso da cui è separato tramite gli isolati di Via Bordighera, che deve la sua origine alla fine della metà del secolo scorso (anni sessanta).

Essa è caratterizzata dalla presenza di caseggiati di tipo residenziale e risulta scarsamente dotata di servizi commerciali e spazi a parcheggio sia pubblici che privati.

*- Capo IV - **Risposte ai quesiti.***

a.) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

La documentazione di cui all'art. 567 - II comma - del Codice di Procedura Civile risulta completa ed integrata dallo scrivente con la planimetria



catastale rilasciata dall' "Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio".

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procedera' al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metroquadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonche' per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori O.M.I. minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati ed andando anche sotto i valori



minimi O.M.I. se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;"

Al fine di giungere al piu' probabile valore in regime di libero mercato ("Market Value") dell'unita' immobiliare urbana in questione lo scrivente operera' una stima in base al valore "a metroquadrato" ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo escludendo la possibilita' di poter procedere secondo il metodo di confronto previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach") per la mancanza di un sufficiente numero di informazioni riguardanti gli effettivi prezzi di compravendita di immobili simili.

Questa stima adotta come parametro la superficie "commerciale" dell'unita' immobiliare (cioe' quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e meta' dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e appartamento e parti comuni) debitamente integrata ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione, sulla base dei rispettivi "rapporti mercantili" di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato.

Il valore unitario a metroquadrato e' determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonche' sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi



desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore ("Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dalla "Agenzia delle Entrate - Territorio", "F.I.A.I.P." e "Borsino Immobiliare") alcune piu' puntuali rispetto ad altre di maggiore genericita' ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione (Allegato Sub. "N").

a.) Dati orientativi di riferimento.

- "O.M.I." - I Semestre 2017 - Microzona catastale n. 8 - Periferica/Prà Palmaro TU.M. (Via Ratto - Via Murtola - Via Villini Negrone - Via Sanremo - Via Branega):

Valore unitario a metroquadrato per "abitazioni di tipo economico" in condizioni di stato conservativo: "normale" compreso tra €/mq. 1.100,00.= e €/mq. 1.550,00.=.

- "Borsino Immobiliare" - (Anno 2017)

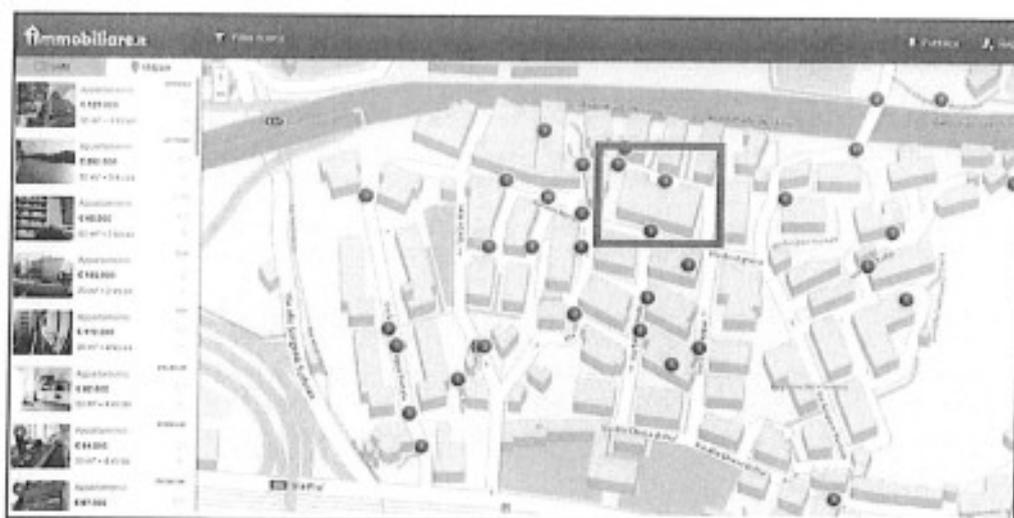
• Prà Palmaro TU.M. (Via Ratto - Via Murtola - Via Villini Negrone - Via Sanremo - Via Branega) - Abitazioni di tipo economico - in buono stato - Valore unitario compreso tra €/mq. 963,00.= e €/mq. 1.427,00.=.

- "F.I.A.I.P." - (Anno 2016)

Prà - Palmaro - Via San Remo - Abitazioni in buono stato - Valore unitario compreso tra €/mq. 1.500,00.= e €/mq. 1.700,00.=.

L'indagine eseguita nell'ambito del' medesimo segmento di mercato su immobili similari oggetto di compravendita e/o di trattativa ("Asking Price") ha fatto rilevare i seguenti risultati:





- Appartamento in Via San Remo della superficie commerciale di mq. 50,00 - discreto stato - piano secondo - annesso balcone - riscaldamento centralizzato - proposto in vendita ad un prezzo di €. 64.000,00.= pari a €/mq. 1.280,00.=;
- Appartamento in Via San Remo della superficie commerciale di mq. 100,00 - da ristrutturare - piano sesto - annesso balcone - ascensore - riscaldamento centralizzato - proposto in vendita ad un prezzo di €. 135.000,00.= pari a €/mq. 1.350,00.=;
- Appartamento in Via San Remo della superficie commerciale di mq. 75,00 - ottimo stato - piano secondo - annesso balcone - ascensore - riscaldamento centralizzato - proposto in vendita ad un prezzo di €. 108.000,00.= pari a €/mq. 1.440,00.=.

Il valore in oggi applicabile in relazione alle condizioni del mercato immobiliare ed allo stato in cui



si trova l'unita' in oggetto e' stimabile dallo scrivente in €./mq. 1.100,00.=, da cui,

- Superficie "commerciale" (Vedi punto b.1.):

mq. 77,00 x €./mq. 1.100,00.=.....€. 84.700,00.=
arrotondato a €. 85.000,00.= (Euro Ottantacinquemila/00.=) che corrisponde al valore complessivo "a corpo", "a base d'asta" dell'unita' immobiliare (Quota di un mezzo pari a €. 42.500,00.=).

1.) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

a.) Descrizione sommaria dell'edificio di cui l'unita' immobiliare fa' parte.

L'edificio - la cui posizione planimetrica e' meglio evidenziata sull'allegato estratto di mappa in scala 1:2000 (Allegato Sub. "A") - e' costituito da un corpo di fabbrica isolato di grandi dimensioni ubicato sul lato a monte della Via San Remo all'incrocio con Via Bordighera.

Trattasi di un caseggiato pluripiano costruito all'inizio della seconda metà del secolo scorso (anno 1960), dotato di una struttura portante in cemento armato con solai in latero - cemento a pianta regolare, articolato su sette piani fuori terra a destinazione residenziale oltre il piano terra destinato a negozi, depositi e/o magazzini; la copertura e' piana a terrazzo calpestabile.

I prospetti dell'edificio hanno una forma articolata, caratterizzata sul fronte principale su strada, da un grande terrazzo a livello del piano primo con conseguente sfondato e dalla presenza di balconi su



tutti i fronti, finiti con intonaco "a civile" ultimati in tinta, in buono stato di conservazione (Fotografie nn. 1, 2 e 3).

L'atrio di ingresso - a cui si accede direttamente all'esterno a livello strada (Fotografia n. 4) - è costituito da un ampio disimpegno da cui dipartono i due vani scala entrambi dotati di impianto di ascensore.

Il caseggiato e' servito dalle utenze principali (ascensore, T.V., telefono, citofono con apriporta elettrico, etc.).

b.) Descrizione delle caratteristiche generali dell'unita' immobiliare.

L'unita' immobiliare e' posta al piano terra (rialzato) del caseggiato di cui ne occupa la parte centrale di levante ed e' costituita da un appartamento, composto da n. 2 vani principali (n. 2 camere da letto) oltre accessori (cucina, ingresso, bagno e ripostiglio) con annesso uno spazio scoperto annesso di pertinenza ad uso giardino sul lato est dotato di accesso carrabile da Via San Remo.

b.1.) Consistenza.

L'appartamento - la cui consistenza e' meglio rappresentata sull'allegata planimetria (Allegato Sub. "B") - ha una superficie utile misurata complessiva di mq. 55,00 circa corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale (1) calcolata pari a mq. 77,00 circa (altezza netta interna mt. 3,00 circa) cosi' determinata in base ai piu' comuni "rapporti mercantili" (2) in uso nell'ambito del medesimo segmento di mercato:



- Superficie principale:

mq. 63,00 x 1,00.....mq. 63,00;

- Superficie giardino:

mq. 140,00 x 0,10.....mq. 14,00.

(1) "S.E.L.": Superficie Esterna Lorda ("I.V.S.");

(2) Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da "Tecnoborsa" - IV Edizione - definisce così i "rapporti mercantili": "i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni. Le superfici secondarie entrano a far parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari, talvolta esplicitamente indicati nei contratti".

b.2.) Confini:

A nord : con interno n. 3;

A est : con muri perimetrali su giardino di pertinenza;

A sud : con interno n. 1;

A ovest : con interni nn. 1 e 3 ed in parte con vano scala condominiale.

b.3.) Dati catastali.

L'unità immobiliare risulta censita al "Catasto Fabbricati" già "N.C.E.U." della Provincia di Genova - in capo alla Ditta: [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietari per la quota di un mezzo ciascuno, con i seguenti dati identificativi e di classamento (Allegato Sub. "C"):

- Sez. PRA - Foglio 12 - Mappale 313 - Sub. 8 e Mappale 335 - Sub. 33 - Via San Remo n. 139 piano T interno 2 Scala A - Z.C. 2 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq. 68 - R.C. €. 453,19.



b.4.) Provenienze.

L'unita' immobiliare risulta di proprieta' dell'attuale Esecutata in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Gambaro di Genova del 23.07.1999 Rep. 40942.

2.) una sommaria descrizione del bene;

L'unita' immobiliare è dotata di affaccio verso est sull'area di pertinenza a giardino e non gode di panoramicità disponendo in generale di una discreta illuminazione naturale.

Essa è dotata di un ampio spazio scoperto annesso di pertinenza accessibile dall'interno dell'appartamento attraverso una piccola rampa di scala a scendere e dotato di accesso carrabile da Via San Remo identificato con il civ. 131 (Fotografia n. 5).

2.1.) Finiture interne.

L'unità immobiliare è dotata delle seguenti principali finiture interne:

- porta caposcala di ingresso in legno non blindata;
- pavimenti in piastrelle ed in parte, in parquet;
- pareti dotate di rivestimento in tinta;
- soffitti in tinta;
- rivestimento delle pareti dei servizi igienici in piastrelle di ceramica sino ad una altezza da terra di mt. 1,00;
- riscaldamento centralizzato ad elementi radianti;
- boyler per la produzione di acqua calda;
- impianto elettrico sottotraccia sfilabile dotato di apparecchio salvavita;

- servizi igienici dotati di tutti gli apparecchi sanitari necessari (w.c., lavabo, bidet e doccia);
- apparecchi sanitari e rubinetterie di tipo corrente;
- porte interne in legno;
- serramenti interni in alluminio verniciato dotati di tapparelle in plastica con avvolgibili.

2.2.) Condizioni e stato d'uso.

L'unita' immobiliare si trova allo stato attuale in normali condizioni di conservazione (Fotografie nn. 7, 8, 9, 10 e 11).

2.3.) Regolarita' catastale.

Dall'esame di confronto fra la planimetria in scala 1:200 depositata agli atti del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U." in data 14.04.1960 (Allegato Sub. "D") e l'attuale stato dei luoghi si riscontrano difformita' interne riguardanti il ridimensionamento dei locali cucina, camera e servizio igienico mediante la demolizione e ricostruzione di due pareti divisorie.

Tale situazione risulta meglio comprensibile sull'allegata planimetria quotata dell'alloggio ove gli interventi effettuati sono stati evidenziati a colore e con legenda (Allegato Sub. "E").

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

La proprieta' del bene immobile risulta in capo all'Esecutata per la quota di una met  in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gambaro di Genova del 23.07.1999 Rep. n. 40942.

4.) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

L'unita' immobiliare risulta attualmente occupata dall'Esecutata.

5.) l'esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie gia' 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;

Per quanto consta l'unita' immobiliare non risulta gravata da vincoli e/o oneri di natura condominiale.

Ai fini delle spese di amministrazione vengono allegati alla presente i consuntivi ordinari 2014/2015 e 2015/2016 trasmessi dall'Amministrazione del Caseggiato (Allegato Sub. "F").

L'unita' immobiliare non risulta sottoposta a vincolo di tutela del patrimonio storico - architettonico ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 (Titolo II) gia' Legge n. 1089/39.

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Nel caso specifico si riportano in appresso i contenuti delle visure ipotecarie effettuate presso la "Conservatoria dei Registri Immobiliari" di Genova ed allegate al fascicolo di cui alla procedura in essere:

a.) Trascrizioni a favore.

- Atto notarile pubblico di compravendita del 23.07.1999 a rogito Notaio L. Gambaro di Genova trascritto a Genova il 05.08.1999 al Reg. Part. n. 15920 a favore di [REDACTED] il [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione legale;

b.) Trascrizioni contro.

- Atto giudiziario (verbale di pignoramento immobili) del Tribunale di Genova a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] trascritto a Genova il 14.06.2017 Reg. Part. 12746 contro [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 per la somma di €. 15.605,87.-;

b.) Iscrizioni.

- Atto notarile pubblico (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo) a rogito Notaio F. Novara di Genova del 24.09.2009 a favore di [REDACTED] con sede in Lodi (LO) trascritto a Genova il 01.10.2009 Reg. Part. 6366 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nata a [REDACTED]

7.) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli "la possibilità" di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto Presidente della Repubblica del



6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 - comma sesto - della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 - comma quinto - del Decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'esito delle indagini e degli accertamenti effettuati presso gli uffici pubblici competenti ha riportato i risultati in appresso indicati:

6.1.) Dati urbanistici.

Secondo le previsioni dello **strumento urbanistico** vigente ("P.U.C." approvato con Deliberazione Consiliare n. 42 del 30.07.2015) l'edificio ricade all'interno di un ambito "AR-UR" (Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale).

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica ("Bellezze di insieme").

Le classificazioni sopracitate non influiscono sul valore di mercato del bene nè sulla commerciabilità dello stesso.

6.2.) Titoli edilizi.

L'edificio e' stato costruito con Progetto n. 88/1958 ed approvato in data 14.05.1958 con Ordinanza Sindacale n. 1365 (Allegato Sub. "G").

6.3.) Dichiarazione di agibilita'/abitabilita'.

L'edificio risulta provvisto di "Decreto di Abitabilita'" n. 3833 del 19.11.1959 (Allegato Sub. "H").

6.4.) Regolarita' edilizia.

Dal confronto tra la situazione di progetto contenuta nella pratica originaria di costruzione dell'edificio (Progetto n. 88/58) - che risulta sostanzialmente coerente con la rappresentazione planimetria catastale - e l'attuale stato dei luoghi, emergono alcune difformità interne che corrispondono a quelle riportate sull'allegata planimetria di raffronto redatta dallo scrivente (Allegato Sub. "E").

Sulla base di quanto disposto dalla Legge Regionale n. 16/08 e s.m.i., per le opere interne eseguite in assenza di titolo edilizio queste ultime sarebbero state eseguite in epoca antecedente la data di entrata in vigore del vigente "R.E.C." (anno 2010) e quindi dovendo soddisfare il requisito della "doppia conformità", le stesse risultano in contrasto con l'allora normativa che

richiedeva il rispetto della larghezza minima dei vani di abitazione.

Le opere eseguite consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione traslata della parete divisoria in cartongesso fra il vano cucina/pranzo e l'adiacente camera da letto, hanno comportato la riduzione in larghezza di quest'ultima (mt. 2,20) che ha di conseguenza perso i requisiti di vano principale (larghezza minima mt. 2,50) assumendo quelli di ambiente accessorio (studio, stanza armadi, etc.).

Ai fini della regolarizzazione dell'intervento dovrà essere presentata una comunicazione ai sensi dell'art. 22 - comma 3 - preceduta dal versamento della somma di €. 172,15.- e corredata dalla seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico - sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

Il tutto per un costo presunto di oneri professionali pari a €. 1.000,00.- oltre oneri di legge e diritti di segreteria e/o tributi.



8.) rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica;

In esito all'elaborazione dei dati acquisiti effettuata mediante l'uso di apposito software messo a disposizione dalla "Regione Liguria" per il calcolo delle prestazioni energetiche degli immobili, l'unita' immobiliare in questione ricade in **Classe Energetica "F"** come da "Attestato di Prestazione Energetica" n. 41447 del 25.10.2017 (Allegato Sub. "I").

d.) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'Esecutata risulta comproprietaria dell'unita' immobiliare per la quota di un mezzo e l'unita' immobiliare stessa non risulta divisibile.

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

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



Con osservanza.

Genova li, 25 Ottobre 2017.



(Geom. Luciano PICCINELLI)

- Allegati:

- Sub. "A": Estratto di mappa della zona in scala 1:2000;
- Sub. "B": Planimetria dell'unita' immobiliare quotata con indicazione dei punti di ripresa fotografici;
- Sub. "C": Visura storica del "Catasto Fabbricati" gia' "N.C.E.U." per l'unita' immobiliare;
- Sub. "D": Planimetria catastale dell'unita' immobiliare in scala 1:200;
- Sub. "E": Planimetria dell'unita' immobiliare con indicazione delle opere eseguite (stato di raffronto);
- Sub. "F": Copia Consuntivi Ordinari 2014/2015 e 2015/2016 -, Preventivi delle gestioni straordinarie;
- Sub. "G": Copia Ordinanza Sindacale di approvazione del progetto n. 1365 del 14.05.1958.2017;
- Sub. "H" : Copia della scheda del Decreto di Abitabilita' n. 3833 del 19.11.1959;
- Sub. "I" : Attestato di Certificazione Energetica n. 41447 del 25.10.2017;

- Sub. "L" : Estratti "O.M.I.", "F.I.A.I.P.", "Borsino Immobiliare" ed annunci immobiliari;
- Sub. "M" : Documentazione fotografica a colori.

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

Il sottoscritto Geom. Luciano PICCINELLI in qualita' di esperto nominato nella procedura promossa da Sig.ra [REDACTED], attesta di avere inviato copia della presente relazione al Legale del creditore procedente o intervenuti e, al debitore, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede.


(Geom. ~~LUCIANO PICCINELLI~~)

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

TRIBUNALE DI GENOVA	
Esecuzione Immobiliare n.	PS/0467/17
Promossa da	[REDACTED]
Debitore	[REDACTED]
Esperto	Geom. Luciano PICCINELLI
Descrizione immobile	<p>Appartamento in Pra (GE) - Via San Remo civ. 139 int. 2 Scala A composto <i>da: due vani principali (n. 2 camere da letto) oltre accessori e servizi (cucina - pranzo, ingresso e bagno).</i> <i>Pertinenze: giardino</i> Superficie commerciale "virtuale": mq. 77,00 <i>In normale stato di conservazione.</i> Confini: Nord : con interno tre; Est : con muri perimetrali su giardino di pertinenza; Sud : con interno uno; Ovest: con interni nn. 1 e 3 ed in parte con vano scala condominiale; Al "Catasto Fabbricati" del Comune di Genova l'unità immobiliare oggetto di stima risulta iscritta in capo alla Ditta: [REDACTED] il [REDACTED] proprietari entrambi per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione dei beni, con i seguenti dati: Sez. PRA - Foglio 12 - Mappale 313 - Sub. 8 e Mappale 335 Sub. 33 - Z.C. 2 - Via San Remo n. 139 piano T interno 2 Scala A - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie Catastale mq. 68 - R.C. Euro 453,19.</p>
Classe Energetica	Classe "F"
Stato di possesso	Occupato
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Regolarizzazione catastale ed edilizia
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	Vedi relazione
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Vedi relazione
Valore stimato a base d'asta	€. 42.500,00.= (Euro Quarantaduemilacinquecento/00.=) per la quota di un mezzo.

