CIRO D'AMICO architetto

n° 1817 Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**
**SEZIONE VII FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**
**(Procedimento N° 32/2018)**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**DOMANI S.R.L.**
AVV. G. CRESPI MARIOTTI — RICORRENTE

CONTRO

CONVENUTI

VALORE STIMATO EURO 128.250,00
(EURO centoventottomiladuecentocinquanta/00)

IL TECNICO
Arch. D'Amico Ciro

arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

Lo scrivente Arch. D'Amico Ciro, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al N°1817, con sede in Genova, Piazza F. Baracca civ. n.8/1, Tel. 010-595.65.99, Cell. 348.22.02.417 nominato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa A. Lucca, incaricato con giuramento di rito in data 23/04/2018, quale perito estimatore degli immobili pignorati, siti a Genova in Via Cevasco, civ. n.15/7 (ex Corso Martinetti, 48/7) e in Via Cevasco, civ. n.15/cantina 14 (ex Via Cevasco, 13/cantina 14), si pregia riferire quanto in appresso esposto.

**QUESITI POSTI DAL SIG. GIUDICE:**

**in via Preliminare, lo Stimatore:**
**- provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai Creditori iscritti ex art.498, comma 2° c.p.c., nonché agli eventuali Comproprietari ex art.599 c.p.c. o ai sequestranti ex art.158 disp. att. c.p.c;**

Lo scrivente procedeva alla verifica della documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. trovandola completa ed esauriente rispetto al disposto di legge. Dalle verifiche effettuate non risultano altri Creditori iscritti, ne Comproprietari o Sequestranti così come individuabili ai sensi dei rispettivi articoli di legge.

**- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi telematicamente, quelli mancanti o inidonei;**

Dai controlli effettuati non sono stati rilevati atti mancanti o inidonei rispetto alle procedure richiamate dagli articoli all'art. 567, 2° comma c.p.c. ex art.498, comma 2° c.p.c., ex art.599 c.p.c. o ex art.158 disp. att. c.p.c.

**- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;**

Dai controlli effettuati, in ultimo in data 16/07/2018, non sono stati rilevati ulteriori pignoramenti gravanti sui beni oggetto della procedura.

**- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se il debitore Esecutato risulta avere titolo sull'immobile in virtù di successione mortis causa, ma non risulti trascritto atto di accettazione di eredità;**

Gli Esecutati hanno acquisito il titolo di proprietà degli immobili oggetto della procedura mediante atto di compravendita e non tramite successione.



arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

**- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, l'impossibilità di accedere all'immobile e/o le difficoltà nell'accesso frapposte per qualsiasi ragione dal Debitore o dai Terzi detentori ai fini dell'immediata emissione dell'ordine di liberazione e/o altre difficoltà nell'accesso incluse quelle connesse con gli adempimenti del Custode.**

La SOVEMO, Custode incaricato nella procedura in questione, è riuscita a fissare la data del sopralluogo solo per il giorno del 20/06/2018. Il ritardo nell'effettuazione del sopralluogo ha reso in effetti necessaria la richiesta di proroga per la presentazione della presente perizia, richiesta dallo scrivente con istanza del 30/05/2018, e concessa dal G:E. per un periodo di 60 giorni spostandone la consegna al 01/08/2018.

**Tanto stabilito:**
**1) provveda lo Stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i competenti Uffici Pubblici tutte le informazioni necessarie:**
**a- alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;**

I beni oggetto del pignoramento sono un appartamento in condominio e una cantina di pertinenza, facente parte di un edificio isolato di grandi dimensioni ubicati rispettivamente il primo a Genova in Via Filippo Cevasco, civ.n.15/7 ed il secondo in Via Filippo Cevasco, civ. n.15/ cantina interno 14.

**b- all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;**

Gli immobili sono individuati al NCEU dai seguenti identificativi catastali:

appartamento: Comune di Genova (GE), C.so L. A. Martinetti 48/7, piano terra, sez. SAM, foglio 39, particella 870, sub. 9, zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 511,29;

cantina: Comune di Genova (GE), Via F. Cevasco 13/14, piano terra, sez. SAM, foglio 39, particella 870, sub 114, zona cens. 3, cat. C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita Euro 31,40.

Le visure effettuate dallo scrivente in data 26/05/2018, non risultano congrue con quanto riportato sui documenti acquisiti e allo stato di fatto: l'appartamento viene riportato come C.so L.A. Martinetti 48/7, mentre secondo la Toponomastica Comunale risulta Via Filippo Cevasco 15/7 come peraltro indicato anche nell'atto di compravendita; la cantina viene indicata come via F. Cevasco 13/14 mentre come da Atto di provenienza la stessa, risulta



arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

ubicata in Via F. Cevasco 15/14 inoltre risulta collocata al 1° piano seminterrato e non come erroneamente indicato al piano terra.
A parere dello scrivente risulta necessario aggiornare gli indirizzi degli immobili riportando le identificazioni corrette.

**c- alla segnalazione delle pratiche che l'Aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge o alla quantificazione almeno approssimativa dei costi nei seguenti casi: 1) qualora fossero necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla Legge n.1249/39, con acquisizione della relativa scheda; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene; 3) in ogni altro caso che in concreto si palesi;**

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali agli atti, oltre all'aggiornamento della toponomastica per la correzione degli indirizzi e del piano, risultano non aggiornate le modifiche interne dell'appartamento, eseguite come da progetto presentato presso gli Uffici Comunali. Inoltre dalla consistenza dell'immobile, occorre stralciare il terrazzo ad uso esclusivo, in quanto di proprietà Condominiale, che dovrà essere individuato da identificativi catastali autonomi (distinti dall'abitazione). Nella planimetria della cantina dovrà essere corretta anche l'altezza dell'immobile che è di m. 3,95 e non come indicato di m.3,45. Per l'aggiornamento delle planimetrie, degli indirizzi e lo stralcio del terrazzo, è ragionevole ritenere un costo comprensivo di diritti catastali, in euro 2.000,00.

**d- solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita, e previa autorizzazione del G.E. ad effettuare le variazioni di cui al presente paragrafo e in particolare: 1) all'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n.1249/39, con acquisizione della relativa scheda, predisponendola se mancante; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene; 3) in altro caso che il Perito avrà segnalato;**

Le pratiche descritte al punto precedente sono necessarie ed indispensabili per procedere correttamente alla vendita dell'immobile per cui si chiede apposita autorizzazione al G.E.

**e - alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'identificazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 nonché DPR 380/2001 e s.m.i. e delle leggi regionali e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;**

Per determinare la regolarità urbanistico-edilizia dello stato dei luoghi, è stata effettuata ricerca negli archivi telematici delle pratiche edilizie, da cui è emersa una procedura ascrivibile all'immobile consistente nell'esecuzione di opere interne. Il progetto risulta rubricato presso il Comune di Genova (GE) al protocollo 4963/2011 del 15/07/2011 (C.A.A., art. 21 punto 2, lettera C della L. R. 16/08), pertanto non si sono riscontrate opere abusive.



arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

Attualmente l'immobile ricade in Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (zona AC.IU) del Piano Urbanistico Comunale di Genova. L'area su cui sorge l'edificio è collocata in Ambito 12-13 del Piano di Bacino e non risulta soggetta ne a vincolo idrogeologico ne idraulico. L'area rientra tra quelle vincolate paesaggisticamente, ai sensi del D.Lgs 42/04, risultando classificata come bellezza d'insieme n.18. Il P.T.C.P. individua l'edificio in Ambito 53D zona Tessuto Urbano.

**f- alla formazione, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale.**

A giudizio dello scrivente, per la tipologia del fabbricato e la dovuta osservanza delle vigenti normative urbanistiche, oltreché del Regolamento Edilizio, si ritiene che l'appartamento non possa essere suddiviso. Risulterebbe possibile la creazione di due lotti (A: appartamento, B: cantina) ma tale procedura non risulterebbe conveniente sia in termini economici, ovvero, risultando la cancellazione della pertinenzialità fra appartamento e cantina di tipo oneroso anche dal punto di vista fiscale (vedi punto a seguire).

**2) rediga quindi la relazione di Stima dell'intero compendio pignorato, proponendo, se sussistono i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:**

- **l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, n. civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni;**

I beni oggetto del pignoramento, come sopra descritto, rendono possibile la separazione in lotti, ma viste le condizioni del mercato ed i relativi valori, non è conveniente effettuare lo scorporo delle unità in due immobili separati, in quanto la medesima operazione risulta onerosa, ovvero, la suddivisione e scorporo della cantina dall'appartamento con l'annullamento della pertinenzialità è possibile solo con una pratica Comunale, tale procedura è soggetta al pagamento di oneri che, uniti al rimborso dei benefici fiscali ottenuti nell'atto di compravendita a seguito della pertinenzialità, riducono notevolmente il valore della cantina ed il possibile vantaggio economico prodotto dalla vendita singola. Per quanto sopradescritto il lotto di vendita viene considerato unico e comprenderà l'appartamento e la cantina.

Descrizione del Lotto Unico:

Appartamento: immobile posto al piano terra in condominio in zona privata.
I confini dell'immobile sono i seguenti:



arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

a nord con atrio e vano scale condominiale - ovest con l'unità abitativa int. 6 – a sud con distacco su area esterna – a est con distacco su area esterna (affaccio su via F. Cevasco); - sopra con appartamento int. 13 e sotto con appartamento int. 3.
All'immobile è annesso in uso esclusivo un terrazzo al piano sul fronte sud.

Cantina: bene posto al primo piano seminterrato nello stabile le cui caratteristiche intrinseche sono identiche all'appartamento, in quanto facente parte del medesimo edificio.

I confini dell'immobile sono i seguenti:
a nord cantina interno 15 - ovest con il corridoio condominiale di distribuzione alle singole unità – a sud con cantina int. 13 – a est con cantina del Civ. 15 int. 3.

- **una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (ad es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;**

I beni oggetto del pignoramento sono un appartamento in condominio con relativa cantina di pertinenza, facente parte di un edificio di grandi dimensioni ubicato a Genova in Via Filippo Cevasco 15/7, mente la cantina risulta contraddistinta dal Civico 15 interno 14. L'accesso allo stabile è posto in fregio alla strada via F. Cevasco, facente parte di un comparto privato. L'accesso al fabbricato avviene tramite la strada privata, chiusa con sbarra a funzionamento motorizzato elettrico posta all'incrocio con C.so L. A. Martinetti; la strada interna consente un passo pedonale oltre che carrabile ai residenti, inoltre, è presente un ascensore privato al servizio del comparto, con collegamento diretto con la strada Comunale. L'ingresso all'abitazione è posto nell'atrio condominiale ad una quota rialzata rispetto al portone d'ingresso. L'immobile si sviluppa al piano terra dell'edificio (ingresso, corridoio/disimpegno, due camere, bagno, soggiorno, cucinino e ripostiglio). L'immobile è dotato di balcone sul fronte est e di un terrazzo al piano ad uso esclusivo (non di proprietà) sul fronte sud. Il locale cantina, posto al primo piano seminterrato, ha accesso dal vano scale dello stabile da cui, attraverso un corridoio comune, si accede alle varie unità.

I beni ricadono nel Municipio II Centro Ovest in una zona densamente urbanizzata. L'area in cui è collocato l'edificio ricade in un contesto ove sono presenti attività commerciali al dettaglio di svariate tipologie, inoltre è presente a breve distanza il pubblico ospedale Villa Scassi di Sampierdarena ed una scuola primaria. La zona è servita da mezzi pubblici. Pertanto nel complesso la zona è da considerarsi ottimamente servita e dotata di vari servizi e comodità.



arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

- **la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato descrizione analitica dell'appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e termico), precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; in caso di non rispondenza alla vigente normativa, i costi necessari all'adeguamento;**

Il fabbricato si presenta con prospetti in buono stato di manutenzione, le facciate principali sono tipiche degli edifici degli anni sessanta, sono lineari costituite da intonaco liscio privo di decori sia a rilievo sia dipinti, sono parte integrante dei prospetti i balconi che sono presenti in tutte la facciate, anch'essi semplici con ringhiere parapetto in metallo.
La struttura portante e delle fondazioni è in cemento armato a telaio, solai in latero-cemento, chiusure perimetrali in muratura di laterizio con camera d'aria e copertura piana praticabile.
Lo stabile è dotato dei seguenti impianti e dotazioni condominiali: ascensore, riscaldamento centralizzato, idrico, fognario, elettrico, citofonico e televisivo. Il portone d'accesso è in alluminio, le pavimentazioni dell'atrio sono in tozzetti di marmo alla "palladiana", le pareti sono in parte tinteggiate di colore bianco e parte in finitura al quarzo frattazzata e, nel caso del piano terra, rivestite parzialmente in perline di legno. Nell'atrio è presente una raffigurazione in mattonelle di ceramica riportante il porto di Genova nell'antichità. Le scale sono realizzate con alzate e pedate in marmo.
L'appartamento, posto al piano terra, è dotato di:
- impianto apriporta elettrico del portone d'accesso posto in fregio alla via Cevasco e di citofono;
- l'impianto elettrico, sotto traccia e sfilabile, con interruttore differenziale magneto-termico, risalente al periodo di ristrutturazione dell'immobile avvenuta nel 2011;
- impianto di riscaldamento condominiale a combustibile gassoso, radiatori in alluminio dotati di valvole termostatiche e ripartitori del calore;
- impianto d'acqua calda autonomo prodotta da scaldabagno a tiraggio naturale, posto esternamente in nicchia sul balcone protetto da chiusura metallica;
- porta d'ingresso blindata con pannelli di finitura in legno;



arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

I serramenti sono con telaio in alluminio, senza taglio termico, con vetro-camera, le tapparelle in alluminio e/o PVC di tipo manuale ad esclusione dei quella del cucinino di tipo motorizzato, porte interne con telaio e pannello in legno.
L'appartamento si presenta, nel suo insieme, in buone condizioni (come mostrato dalla documentazione fotografica).
L'altezza interna di tutti i locali è di circa m. 3,00, ad eccezione della zona ingresso/corridoio, controsoffittata in cartongesso per consentire anche il passaggio degli impianti, con altezza di mt. 2,40. Completa la proprietà il balcone esterno sul fronte est pavimentato con piastrelle rettangolari di gres porcellanato.
Il locale cantina si presenta con pavimentazione in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate, porta d'accesso di tipo metallico. Altezza del vano pari a mt. 3,94.

Le superfici nette, dei locali che costituiscono la proprietà sono le seguenti:
Appartamento:

| | | | |
|---|---|---|---|
| - | ingresso/corridoio | mq. | 12,39 |
| - | camera 1 | mq. | 17,92 |
| - | camera 2 | mq. | 11,61 |
| - | cucinino | mq. | 9,95 |
| - | soggiorno | mq. | 17,71 |
| - | ripostiglio | mq. | 1,27 |
| - | bagno | mq. | 4,78 |
| Tot. Superficie netta appartamento | | mq. | 75,63 |

Pertinenze ed accessori:

| | | |
|---|---|---|
| balcone | mq. | 8,74 |
| cantina | mq. | 7,85 |

SUPERFICIE LORDA

| | | |
|---|---|---|
| Appartamento | mq. | 89,74 |
| Balcone | mq. | 8,74 |
| Cantina | mq. | 9,40 |

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA (calcolata con l'applicazione di coefficienti di destinazione alle pertinenze: balcone 0,30; cantina 0,25)
mq. 89,74 + (8,74 x 0,30) + (9,40 x 0,25) = mq. 94,71 arr.to = **mq. 95,00**

Le finiture interne dei singoli locali, sono le seguenti:
**Ingresso/corridoio:**
Pavimento in graniglia di marmo nero con inserti lineari in diagonale di marmo bianco, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto, in cartongesso, tinteggiati con idropittura bianca, porta caposcala di tipo blindato con finitura interna bianca.



arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

**Camera 1:**
Pavimento in graniglia di marmo nero con inserti lineari in diagonale di marmo bianco, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura bianca.

**Camera 2:**
Pavimento in graniglia di marmo nero, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura bianca.

**Cucinino:**
Pavimento in piastrelle di gres porcellanato, zoccolo battiscopa in gres porcellanato (solo sulle pareti prive di rivestimento in piastrelle), rivestimento in piastrelle rettangolari di ceramica per un'altezza di circa m.1,60 da terra, al di sopra del rivestimento le pareti ed il soffitto tinteggiati con idropittura bianca.

**Soggiorno:**
Pavimento in graniglia di marmo nero con inserti lineari in diagonale di marmo bianco, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura bianca.

**Ripostiglio**
Pavimento in graniglia di marmo nero, zoccolo battiscopa in ardesia, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura bianca.

**Bagno:**
Pavimentazione con piastrelle di ceramica con finitura di colore beige, rivestimento fino ad altezza pari a circa mt. 2,00 in piastrelle in ceramica in coordinato con la pavimentazione e doppia linea di inserti (greca), parte restante delle pareti e soffitto tinteggiati con idropittura traspirante, apparecchi sanitari in ceramica bianca, lavabo incassato sottomesso ad un piano in materiale lapideo contenuto all'interno del mobile da bagno, vaso con cassetta di cacciata incassata nella parete, piatto doccia con box in cristallo con profili in alluminio.

**Balcone:**
Pavimento in piastrelle in gres porcellanato da esterno, zoccolo battiscopa coordinato in gres, pareti dei prospetti e soffitto del cielino soprastante tinteggiati con idropittura per esterni.

**Cantina:**
Pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati con idropittura, porta metallica.

- **lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da Terzi ed a che titolo, ovvero se occupati dal Debitore; ove essi siano occupati in virtù di un contratto d'affitto o locazione verifichi, con l'accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale, disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio. Infine, nella parte della relazione ove questi dati sono indicati, riporti la data di trascrizione del pignoramento ai fini**



arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

**dell'opponibilità del titolo eventualmente vantato dall'Occupante alla procedura e quindi all'Aggiudicatario;**

Atto di compravendita del 24/10/2011, Notaio Dott. Aurelio Morello a Genova, Repertorio n. 131836, Fascicolo n. 26830, diritti e oneri reali: proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con e proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con
Da quanto emerso dal sopralluogo e dal certificato di Residenza e stato di Famiglia, l'immobile risulta abitato anche dal Sig. figlio dei Sig.ri e

Non sono emerse locazioni e/o soggetti terzi occupanti l'immobile a nessun titolo, presso l'Agenzia delle Entrate non risultano depositati contratti di locazione a partire dal 24/10/2011 fino ad oggi per il suddetto immobile. Pertanto eventuali altri Occupanti non possono vantare alcun titolo nei confronti della procedura ne dell'Aggiudicatario.

- **i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione; l'Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:**
  1. **domande giudiziali, (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;**

Non sono state accertate domande giudiziali, ed altre trascrizioni negative a carico dell'immobile oggetto della presente procedura.

2. **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;**

Non risultano atti di asservimento e o cessioni di cubatura ne favore ne a sfavore dell'immobile e o dei terreni di pertinenza.

3. **convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;**

Non esistono convenzioni matrimoniali.

4. **altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);**

L'immobile non è gravato da altri pesi e o limitazioni d'uso.



arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

5. **iscrizioni;**

L'immobile è gravato da iscrizione reg. generale 35431, reg. particolare n.6369, presentazione n.203 del 27/10/2011 contro per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Aurelio Morello, repertorio 131837/26831 del 24/10/2011, per un capitale di Euro 60.000,00 (euro sessantamila/00), tasso interesse annuo 4,50% per un totale di €.120.000,00, a favore di INTESA SANPAOLO Società per Azioni con sede a Torino (TO) codice fiscale 00799960158.

6. **trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;**

L'immobile è gravato da trascrizione contro per Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Genova (GE) il 31/01/2018 al registro generale n.3199,l registro particolare n.2399, presentazione n.5 derivante da atto giudiziario degli Ufficiali Giudiziari di Genova repertorio n.11774/2017 del 27/12/2017. Il pignoramento viene trascritto sino alla concorrenza della somma portata in atto di precetto pari a €.52.506,70= (euro cinquantaduemilacinquecentosei/70) oltre interessi e spese successive.

7. **difformità urbanistico/edilizie;**

Nel corso del sopralluogo non è emerso che siano state eseguite opere abusive nell'immobile, le opere realizzate sono derivanti da pratica di Comunicazione Avvio Attività presentata presso il Comune di Genova, C.A.A. prot. 4993/2011 del 15/07/2011.

8. **difformità catastali;**
Per l'appartamento è presente una difformità relativa alla distribuzione degli spazi interni, per cui è ragionevole ritenere che non sia stata aggiornata la parte grafica del Catasto dopo la fine lavori delle opere eseguite con titolo; è inoltre presente sull'elaborato Catastale il terrazzo in uso esclusivo e non di proprietà. Per la cantina l'altezza interna del locale è errata (h.3,45 anziché m.3,90) e a parere dello Scrivente trattasi di un errore materiale d'inserimento del dato sull'elaborato grafico.

- **l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio le spese condominiali ordinarie) acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio;**

  Le spese di gestione ordinaria condominiale per l'esercizio 2017/18 ammontano rispettivamente per l'appartamento ad euro 1.382,08, e per la cantina ad euro 11,15.

- **eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;**



arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

Esistono spese straordinarie già deliberate in corso di pagamento relativamente ai lavori di adeguamento dell'impianto di riscaldamento alle norme UNI 10200 e per la riqualificazione della centrale termica, la cui terza rata di euro 316,31 ha scadenza il 30/12/2018.

Il Condominio con delibera del 08/05/2018 ha approvato l'installazione di un montascale ai fini del superamento barriere architettoniche nell'atrio d'ingresso, i cui lavori inizieranno a settembre 2018, che avranno un importo di spesa pro capite di euro 117,52 con scadenza del pagamento al 30/09/2018.

- **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**

  Alla data attuale, tutti i versamenti sia ordinari che straordinari risultano evasi. Al 31/07/2018 scade la seconda rata di amministrazione ordinaria per l'esercizio 2018/19 dell'importo di euro 276,00.

- **eventuali cause in corso (se sussistenti domande giudiziali trascritte);**

  Non vi sono vertenze in corso.

- **l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data di stipulazione, Notaio rogante, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, allegando, come si dirà, copia dell'atto di provenienza al Debitore;**

  Gli immobili oggetto della procedura risultano di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dei Sig.ri: , nata a il (Cod.Fisc. nato a ), (Cod.Fisc. ), in regime di comunione dei beni ai quali è pervenuto attraverso i seguenti passaggi di proprietà:

  Atto di compravendita del 24/10/2011, Notaio Dott. Aurelio Morello a Genova, Repertorio n. 131836, Fascicolo n. 26830, a favore di per ½ in regime di comunione dei beni e per ½ in regime di comunione dei beni con hanno acquistato gli immobili in oggetto dalla Sig.ra nata a il (Cod. Fisc. per 1/3, dalla Sig.ra nata a il (Cod. Fisc. per 1/3. e dalla Sig.ra , nata a (Cod. Fisc. ) per 1/3.



arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

La parte venditrice dichiarava la provenienza dei beni compravenduti dai seguenti atti.
I) Per una quota di un terzo (pertinente a ): donazione avutane da con atto rogito notaio Andrea FUSARO, di Genova, in data 20 settembre 2005, registrato a Genova in data 28 settembre 2005 al numero 390, trascritto a Genova in data 29 settembre 2005 al registro particolare 31938.
La parte venditrice (quindi congiuntamente le tre venditrici) garantisce che questa donazione non e' revocabile: perche' la donante non ha discendenti e e' nata a in in data
II) Per una quota di due terzi (pertinente a e successione di , deceduta in ottobre 2003, registrata a Genova in data 5 dicembre 2003 al numero 2 del volume 230, trascritta a Genova in data 20 novembre 2004 al registro particolare 34254. La defunta, di stato civile nubile e senza discendenti ne' piu' ascendenti, lascio' a succederle per legge le sorelle

aveva comprato l'immobile di cui trattasi:
a, quanto all'appartamento:
"a') per una meta', da con atto rogito notaio Aristotele MORELLO, gia' alla residenza di Genova, in data 28 luglio 1980, registrato a Genova atti pubblici in data 12 agosto 19890 al numero 17507, trascritto a Genova in data 27 agosto 1980 al registro particolare 16216;"
a') per una meta', con atto rogito notaio Aristotele MORELLO, precitato, in data 12 giugno 1968, registrato a Genova atti pubblici in data 2 luglio 1968 al numero 11316, trascritto a Genova in data 27 giugno 1968 al registro particolare volume 6866, numero 11373. Con tale atto, l'altra quota di meta' era stata comprata da

b) quanto alla cantina, con decreto di trasferimento del Tribunale di Genova in data 11 febbraio 1972, registrato a Genova atti pubblici in data 17 febbraio 1972 al numero 2361 del volume 616, trascritto a Genova in data 4 marzo 1972 al registro particolare volume 8915.

- **l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n.47/85 e della legge n.724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;**

Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1967, con progetto 256/58 e successive varianti n. 867/58 e n. 752/62, e con provvedimento del Comune di Genova (GE) n. 2251 in data 12/05/1963 è stato dichiarato abitabile.
Dalle ricerche effettuate presso l'archivio telematico del Comune di Genova, risulta presentata a nome del Sig. Lazzari Santo una comunicazione asseverata per opere



arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

interne: C.A.A. (art. 21 punto 2 lettera C della L.R. 16/08), protocollo 4963/2011 del 15/07/2011.

- **le eventuali dotazioni condominiali (ad esempio l'esistenza di posti auto comuni, di giardino, ecc.);**
  Esistono dotazioni condominiali quali la strada d'accesso al comparto, accessibile unicamente ai residenti in quanto l'accesso è regolato da una sbarra a funzionamento elettrico posta a chiusura con la pubblica via (C.so L. A. Martinetti), spazi di manovre e piccole a verde, limitrofe alla strada consortile, e dall'ascensore consortile con accesso diretto da C.so L. A. Martinetti.

- **la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; allegherà, inoltre, le quotazioni OMI - Agenzia del Territorio più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato, indicando nella parte narrativa se e per quali ragioni si sia discostato dai valori minimi in tali tabelle indicati, al netto delle decurtazioni effettuate come da istruzioni dell'ufficio.**

  Le quotazioni OMI relative al 2° semestre dell'anno 2017 per il comune di Genova, nella Fascia/zona: Periferica/SAMPIERDARENA-MARTINETTI-BELVEDERE TU.M (c.so Magellano....), individuano il valore di mercato per abitazioni di tipo civile e di tipo economico in una forbice di valori rispettivamente per la prima compresa fra €/mq.1.100,00 e €/mq.1.600,00 e per la seconda tra €/mq 810,00 e €/mq 1.250,00, come da tabella allegata.
  Visto lo stato di conservazione del fabbricato e dell'immobile, in buone condizioni, le dotazioni impiantistiche, il grado di finitura delle parti comuni e private, tenendo conto altresì delle difformità catastali, lo scrivente ritiene di dover applicare per la stima un valore unitario derivante dalla media matematica dei valori massimi delle categorie economico e civile pari a €./mq.1.350,00 (euro milletrecentocinquanta/00=).

**Rediga la Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile.**
L'immobile non era in possesso dell'Attestazione di Prestazione Energetica, per cui la stessa è stata predisposta dallo scrivente sull'unità immobiliare abitativa esistente, così come risultante dallo stato dei luoghi, contraddistinta dal n.27752/2018 e consegnata telematicamente in data 28/07/2018 presso il competente ufficio della Regione Liguria.
L'immobile è stato classificato in classe energetica G con $EP_{gl,nren}$ 254,84 kWh/$m^2$anno.

**Nel caso si tratti di pignoramento di una quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, dell'eventuale maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura. Rediga, quindi, un**



arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

**progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile. Indichi sul punto, l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo catastale ed i costi di tale operazione.**

Il pignoramento non riguarda una quota indivisa risultando l'immobile di esclusiva proprietà degli Esecutati.

**STIMA DELL'IMMOBILE (riferimento alla documentazione fotografica)**

Per la determinazione del valore dell'immobile, oggetto di stima, sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti quali: stato di conservazione generale, finiture interne ed esterne del fabbricato e dei singoli locali dell'immobile, accessori, impianti, posizione, esposizione, accessibilità, qualità della zona, dotazioni condominiali e consortili, servizi ecc.

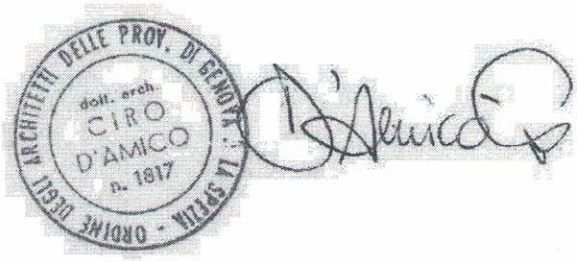
***VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE***

Tenendo conto di quanto sopra, comparando con quanto riscontrato in sede di indagine di mercato e tramite quotazioni OMI, tenuto conto delle riduzioni da apportare per regolarizzare le difformità catastali, tenuto conto di quant'altro ritenuto utile possa incidere sulla valutazione, viste le condizioni globali dell'immobile, lo scrivente stima quanto segue:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie lorda | mq. 95,00 x € /mq. 1.350,00 | = | **€ 128.250,00** |
| | (EURO centoventottomiladuecentocinquanta/00) | | |

**CONCLUSIONE:**
Effettuati i necessari accertamenti, rilievi, fotografie, misurazioni, esaminati gli atti, redatto quanto sopra, con scienza e coscienza, il sottoscritto perito ritiene di avere risposto ai quesiti posti dal Giudice, rimanendo a completa disposizione, con osservanza si segna.
Genova, 28/07/2018.

In Fede
(Arch. D'Amico Ciro)

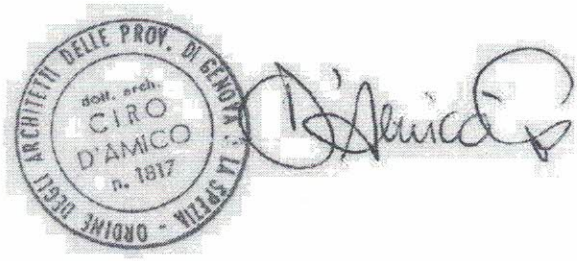





arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R

In allegato:
1 Certificato di residenza e stato di famiglia;
2 Verbale di sopralluogo del 20/06/2018;
3 Atto di compravendita;
4 Certificati catastali storici per appartamento e cantina;
5 Planimetrie catastali dell'appartamento e della cantina;
6 Stralci cartografici
7 Planimetria stato di fatto dell'appartamento e della cantina;
8 Documentazione fotografica a colori;
9 Ispezione ipotecaria per iscrizioni e trascrizioni a favore e contro gli Esecutati;
10 Trascrizione a favore per atto di compravendita
11 Iscrizione volontaria per ipoteca ai fini della stipula del mutuo d'acquisto;
12 Nota di trascrizione contro gli Esecutati per pignoramento immobiliare;
13 Attestato di Prestazione energetica;
14 Valutazione OMI;
15 Regolamento di condominio.




Genova, 28/07/2018.

(Arch. D'Amico Ciro)



arch.damicociro@gmail.com
Tel. 010-595.65.99, 348-22.02.417.
st : Genova, (16153) Piazza F. Baracca, 8/1

P. IVA 03266900103
C.F. DMCCRI61M18G273R