



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Via Anfossi 21/1 - 16164 - Genova (GE)

T./F. +39 0107856501 - Mob. +39 3470533749

E-mail: rgmloee@mail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.it

C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

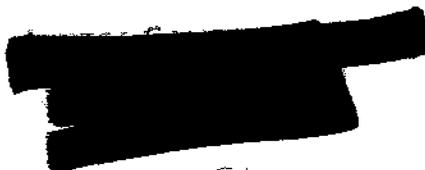


SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. ESECUZIONI 893/2015

G.E. DOTT. M. PARENTINI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONTENUTO DELLA RELAZIONE

1	PREMESSA – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL'ART. 576 C.P.C.....	3
2	IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	8
3	FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	9
4	VALUTAZIONE SINGOLI LOTTI (SINTESI ALLEGATI L1-L2-L3-L4-L5)...	13
5	PRECISAZIONE IN ORDINE ALLO <i>STATO DI POSSESSO</i> DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.....	13
6	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO	15
6.1	OPERAZIONI PERITALI	15
6.2	ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI.....	16
	ALLEGATI:.....	17



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 893/2015

Il giorno 16 aprile 2016, io sottoscritto dott. ing. Roberto Gennaro, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 8746A, nominato dall'ill.mo sig. Giudice della VII sez. Civile dott. M. Parentini come Esperto nel procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatomi ho redatto la sotto estesa

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1 PREMessa – ESAME DOCUMENTAZIONE PRODOTTA AI SENSI DELL'ART. 576
C.P.C.

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 30/10/2015 a firma dell'avv. [REDACTED] Legale
[REDACTED], creditrice procedente, fatte le premesse di rito e di merito, sono stati indicati come beni da sottoporre ad esecuzione forzata gli immobili siti in

"Santo Stefano d'Aveto, Via Villaggio Alpino

Casa da terra a tetto, segnata dal civico numero 1, articolata su tre piani (terreno, primo e secondo) per complessivi vani catastali 14 e mezzo, con annessa area di circa 600 mq adibita a giardino (sulla quale insiste una piccola legnaia) ed altra unità immobiliare adibita a box adiacente la suddetta casa.

Detti immobili risultano censiti a Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Santo Stefano d'Aveto al fg. 34, mapp. 856 (già mapp. 248) sub. 1 cat A/7, vani 14,5 (la casa) ed al fg. 34 mapp. 856 (già mapp. 248) sub. 2 cat C/6 (il box).

Salvo miglior descrizione e più precisi dati catastali il cui errore e/o omissione non potrà mai invalidare il presente atto."

Dall'esame degli atti di causa si evince quanto segue.

Gli immobili così indicati sono descritti e citati nel contratto di mutuo stipulato in data 12/03/2008 a rogito not. [redacted] rep. 44142 raccolta n. 15363, con il qua [redacted]

[redacted] A. ha concesso alla [redacted] Srl un mutuo di originari Euro 600.000,00 a fronte della concessione di ipoteca volontaria, iscritta fino alla concorrenza di Euro 900.000,00 sui beni immobili in precedenza citati.

Successivamente, con atto a rogito not. [redacted] del 12/4/2012 rep. 12/04/2012 rep. 48542 la società [redacted] si è sostituita alla [redacted] accettando le condizioni del precedente mutuo e riconoscendosi debitrice della Banca per l'importo di Euro 590.000,00 fino ad allora già corrisposti dalla Banca stessa in più soluzioni allo stato di avanzamento lavori, ricevendo quietanza dalla [redacted]

[redacted]

Il **pignoramento** è stato trascritto in data 02/12/2015 ai nn. 9473/7503 a favore di INT [redacted] sugli immobili sopra indicati.

Constatato che, a livello catastale, gli immobili sub. 1 e 2 risultano soppressi, come peraltro indicato nel certificato notarile in atti a seguito dell'esame dei documenti di causa, come depositati, delle indagini effettuate dallo scrivente è possibile dedurre quanto segue al fine di verificare la corretta individuazione dei beni oggetto del procedimento (e quindi della presente stima).

In data 11/07/2007 i sig.ri [redacted] e il sig. [redacted] in qualità di promittenti acquirenti, hanno presentato domanda per il rilascio di Permesso di Costruire (ved. All. A.1), protocollata al n. 3523/2007 del 14/07/2007 per poter realizzare l'intervento di ristrutturazione edilizia con

ampliamento e contestuale sistemazione di area esterna relativamente al fabbricato sito in S. Stefano d'Aveto, ubicato in località Villaggio Al Pino civ. 1 e di cui al F. 34 mapp. 856 del C.T. e del NCEU allegando alla domanda specifica documentazione progettuale redatta dal tecnico incaricato geom. [REDACTED] (ved. All. A.2).

In detta relazione, è chiaramente esposto come la situazione progettuale prevedesse la suddivisione (frazionamento) del bene immobile in n. 7 alloggi.

In data 11/08/2008 il Comune di Santo Stefano d'Aveto ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 47/2007 (ved. All. A.3).

Successivamente, avendo dato corso alla realizzazione degli interventi, seguiti, dal punto di vista amministrativo, da una variante in corso d'opera (n. 20/2010 - ved. All. da A.4 ad A.8), in data 25/05/2012 è stata dichiarata la fine lavori (ved. All. B.2.a) e in data 17/07/2012 (ved. All. B.1) è stata richiesta l'agibilità delle nuove u.i. realizzate, allegando la denuncia di variazione catastale presentata all'Agenzia del Territorio avvenuta con denuncia di variazione del 04/06/2012 n. 15657.1/2012 in atti dal 04/06/2012 (protocollo n. GE0178350) DIVISIONEAMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE.

Con tale denuncia di variazione catastale sono stati pertanto identificati i nuovi subalterni, come rappresentati nell'elaborato planimetrico riportato in stralcio nelle sottostanti figure (ved. All. C.1) e come riassunti nell'elenco subalterni riportato nell'Allegato C.3 alla presente.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
 TRIBUNALE DI GENOVA - R.G.E. N. 893/2015

Comune di SANTO STEFANO D'AVEVO
 Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipologia	det.
SANTO STEFANO D'AVEVO		84	856	33889	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	Sez.	Scale	Int.	DESCRIZIONE
1					SOPPRESSO
2					SOPPRESSO
3					BENE COMUNE NON CENSIBILE
4	localita' villaggio al pino	SNC	51-11-2		BOX
5	localita' villaggio al pino	1A	51-T		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
6	localita' villaggio al pino	SNC	51	A	POSTO AUTO SCOPERTO
7	localita' villaggio al pino	SNC	51	B	POSTO AUTO SCOPERTO
8	localita' villaggio al pino	SNC	51		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
9	localita' villaggio al pino	1B	51-T		POSTO AUTO SCOPERTO
10	localita' villaggio al pino	SNC	T	C	POSTO AUTO SCOPERTO
11	localita' villaggio al pino	1C	T		ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
12	localita' villaggio al pino	I	T-1	001	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
13	localita' villaggio al pino	I	1	002	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
14	localita' villaggio al pino	I	1	003	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
15	localita' villaggio al pino	I	2	004	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
16	localita' villaggio al pino	SNC	2		POSTO AUTO SCOPERTO
17	localita' villaggio al pino	SNC	2	D	POSTO AUTO SCOPERTO
18	localita' villaggio al pino	SNC	2	E	POSTO AUTO SCOPERTO
19	localita' villaggio al pino	SNC	2	F	POSTO AUTO SCOPERTO
20	localita' villaggio al pino	SNC	2	G	POSTO AUTO SCOPERTO
21	localita' villaggio al pino	SNC	2	H	POSTO AUTO SCOPERTO
22	localita' villaggio al pino	SNC	2	I	POSTO AUTO SCOPERTO
23	localita' villaggio al pino	SNC	2		AREA URBANA DI MO. 4

Figura 1 - Elenco subalterni F. 4 part. 856 NCEU Comune di S. Stefano d'Aveto

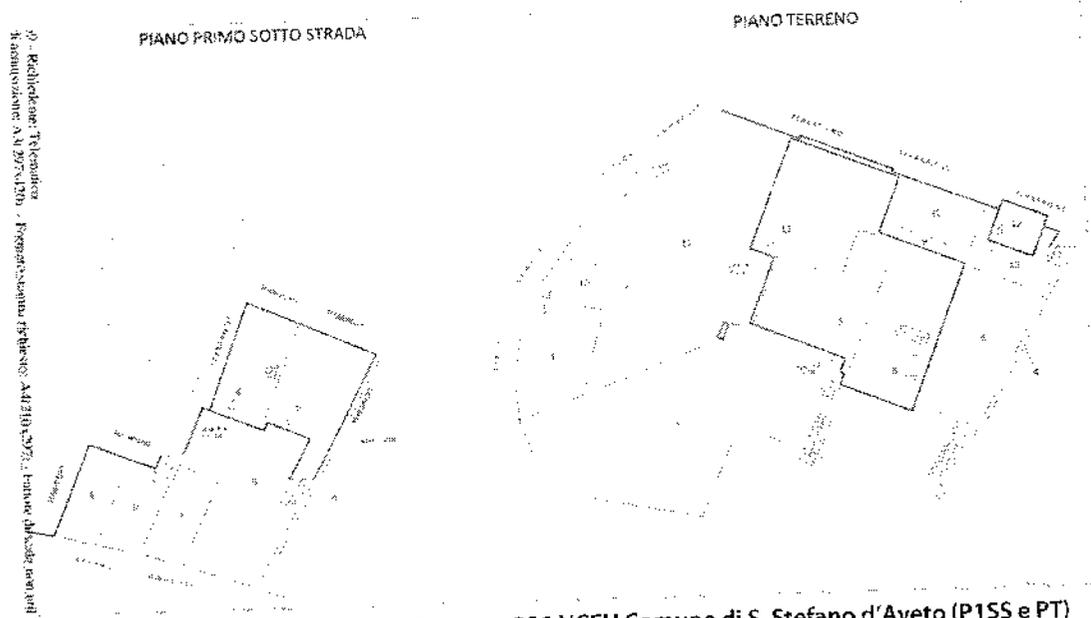


Figura 2 - Elaborato planimetrico F. 4 part. 856 NCEU Comune di S. Stefano d'Aveto (P1SS e PT)

0 - Redazione Tecnica
 e redazione AN 075/070 - Preparazione file AN 075/070 - Part. 856 NCEU

Emesso Da: GENNARO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 78c36e5f6de5077991e09a4071c15cf2

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 893/2015

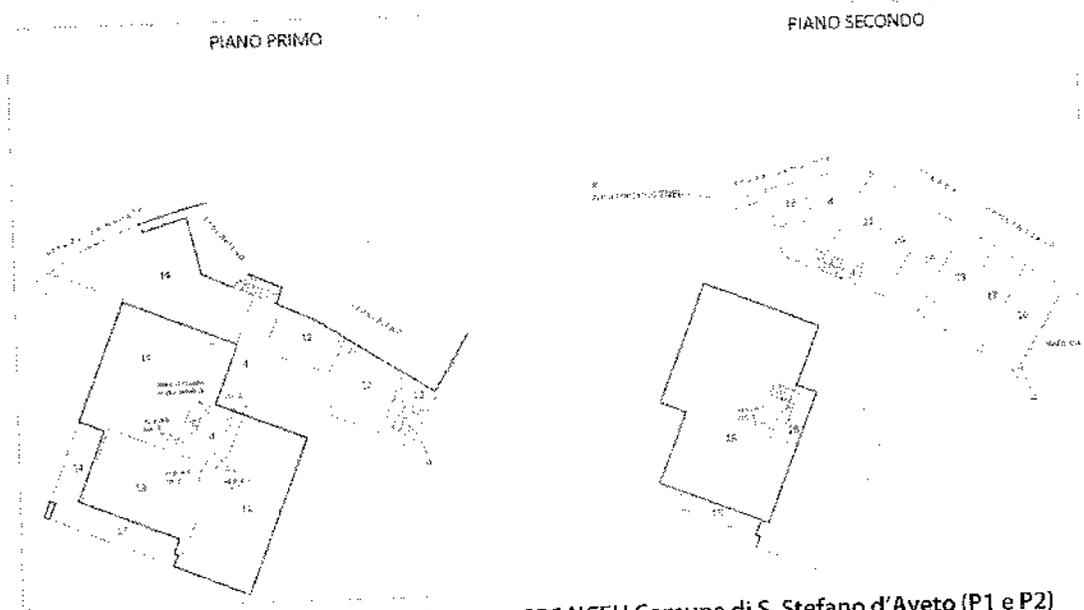


Figura 3 – Elaborato planimetrico F. 4 part. 856 NCEU Comune di S. Stefano d'Aveto (P1 e P2)

La variazione catastale operata nel giugno 2012 ha quindi comportato la **soppressione dei subalterni 1 e 2** (ved. all. C.1.a-C.1.b) indicati nel pignoramento e la creazione di altri 19 subalterni.

Successivamente, in data 01/08/2012 con atto di vendita not. F. [redacted] trascritto il 03/09/2012 ai nn. 6701/5501 a favore dei sig.ri [redacted] e contro [redacted] sono stati trasferiti da quest'ultima ai primi, il bene immobile censito al NCEU di S. Stefano d'Aveto Fig. 34 part. 856 sub. 15 e sub. 21.

In pari data 01/08/2012 con atto di vendita not. F. Solimena trascritto il 03/09/2012 ai nn. 6702/552 a favore dei sig.ri [redacted] e [redacted] e contro [redacted] sono stati trasferiti da quest'ultima ai primi, il bene immobile censito al NCEU di S. Stefano d'Aveto Fig. 34 part. 856 sub. 9 e sub. 8

Conseguentemente, con annotamento di restrizione dei beni nn 6960/528 del 18/09/2012 sono stati esclusi dall'originale ipoteca i beni immobili censiti al NCEU di S. Stefano d'Aveto Fig. 34 part. 856 sub. 4-8-9-15-21-22

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
 TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 893/2015

2 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Alla luce della ricostruzione storica presentata, è possibile indicare quale beni colpiti effettivamente dal pignoramento, e quindi sottoposto ad esecuzione forzata, i seguenti beni, che sono pertanto da intendersi oggetto della presente stima.

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Descrizione
SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano S1	34	856	5	zona1 cat. C/6	Box
SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, 1A Piano S1-T	34	856	6	zona1 cat. A/2	Appartamento
SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano S1 int. A	34	856	7	zona1 cat. C/6	Posto Auto
SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano T int. C	34	856	10	zona1 cat. C/6	Posto Auto
SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, 1C Piano T	34	856	11	zona1 cat. A/2	Appartamento
SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, 1 Piano T-1 int. 1	34	856	12	zona1 cat. A/2	Appartamento
SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, 1 Piano 1 int. 2	34	856	13	zona1 cat. A/2	Appartamento
SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, 1 Piano 1 int. 3	34	856	14	zona1 cat. A/2	Appartamento
SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano 2 int. D	34	856	16	zona1 cat. C/6	Posto Auto
SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano 2 int. E	34	856	17	zona1 cat. C/6	Posto Auto
SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano 2 int. F	34	856	18	zona1 cat. C/6	Posto Auto
SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano 2 int. G	34	856	19	zona1 cat. C/6	Posto Auto
SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano 2 int. H	34	856	20	zona1 cat. C/6	Posto Auto

3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista l'articolazione dei beni oggetto della vendita, vista altresì la necessità, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità di asservire agli appartamenti opportuni parcheggi pertinenziali (ai sensi dell'art. 19 L.R. 16/08 come richiamato anche dalla nota del Comune di Santo Stefano d'Aveto All. B.6), non da ultimo considerata la maggiore apprezzabilità sul mercato e, in tale ottica, una migliore appetibilità in sede di messa all'asta dei beni, lo scrivente ritiene opportuno, nel rispetto del mandato conferito, procedere alla formazione di diversi lotti di vendita, come nel seguito descritti.

LOTTO PRIMO

Appartamento su due livelli, posti al piano primo sottostrada e piano terreno del fabbricato sito nel Comune di Santo Stefano d'Aveto (GE), in località Villaggio Alpino, distinto con il civico 1A, censito al NCEU al Fg. 34 part, 856 sub. 6, della consistenza di mq. 78 lordi, composto da giardino, ingresso e ripostiglio al piano 1SS, da camera, soggiorno con angolo cottura e bagno al piano terreno, con terrazza e giardino a livello annessi.

Oltre a Box pertinenziale, posto al piano 1SS in adiacenza all'appartamento civ. 1A, censito al NCEU al Fg. 34 part, 856 sub. 5, completo di locale ripostiglio, della consistenza di mq. 36 lordi.

Oltre a posto auto posto al piano 1SS frontistante l'appartamento civ. 1A, censito al NCEU al Fg. 34 part, 856 sub. 7, della consistenza di mq. 20.



LOTTO SECONDO

Appartamento posto al piano terreno del fabbricato sito nel Comune di Santo Stefano d'Aveto (GE), in località Villaggio Alpino, distinto con il civico 1C, censito al NCEU al Fg. 34 part. 856 sub. 11, della consistenza di mq. 62 lordi, composto da piazzola di accesso, ampio giardino con aiuola, portico di ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere con corte a livello annessa.

Oltre a posto auto posto al piano terra frontistante l'appartamento civ. 1C, censito al NCEU al Fg. 34 part. 856 sub. 10, della consistenza di mq. 17.

Oltre a posto auto posto al piano secondo, in fregio alla via pubblica, censito al NCEU al Fg. 34 part. 856 sub. 20, della consistenza di mq. 14.

LOTTO TERZO

Appartamento posto al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Santo Stefano d'Aveto (GE), in località Villaggio Alpino, distinto con il civico 1 interno 1, censito al NCEU al Fg. 34 part. 856 sub. 12, della consistenza di mq. 51 lordi, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, con annesso giardino e terrazza posti al piano primo, oltre a giardino e locale ripostiglio posti al piano terreno, accessibili dal marciapiede comune esterno al fabbricato.

Oltre a posto auto posto al piano secondo, in fregio alla via pubblica, censiti al NCEU al Fg. 34 part. 856 sub. 19, della consistenza di mq. 14.



LOTTO QUARTO

Appartamento posto al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Santo Stefano d'Aveto (GE), in località Villaggio Alpino, distinto con il civico 1 interno 2, censito al NCEU al Fg. 34 part, 856 sub. 13, della consistenza di mq. 41 lordi, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, camera oltre a terrazzo.

Oltre a posto auto posto al piano secondo, in fregio alla via pubblica, censito al NCEU al Fg. 34 part, 856 sub. 18, della consistenza di mq. 14.

LOTTO QUINTO

Appartamento posto al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Santo Stefano d'Aveto (GE), in località Villaggio Alpino, distinto con il civico 1 interno 3, censito al NCEU al Fg. 34 part, 856 sub. 14, della consistenza di mq. 61 lordi, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere e terrazzo, con giardino annesso.

Oltre a due posti auto adiacenti posti al piano secondo, in fregio alla via pubblica, censiti al NCEU al Fg. 34 part, 856 sub. 16 e 17, della consistenza di mq. 14 ciascuno.

La sotto riportata tabella riepiloga i lotti, come formati, corredati degli identificativi catastali dei beni immobili loro assegnati.



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 893/2015

LOTTO PROPOSTO	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Descrizione
LOTTO 1	SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano S1	34	856	5	Box
	SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, 1A Piano S1-T	34	856	6	Appartamento Civ. 1A
	SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano S1 int. A	34	856	7	Posto Auto A
LOTTO 2	SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano T int. C	34	856	10	Posto Auto C
	SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, 1C Piano T	34	856	11	Appartamento Civ. 1C
	SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano 2 int. H	34	856	20	Posto Auto H
LOTTO 3	SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, 1 Piano T-1 int. 1	34	856	12	Appartamento Civ. 1 int. 1
	SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano 2 int. G	34	856	19	Posto Auto G
LOTTO 4	SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, 1 Piano 1 int. 2	34	856	13	Appartamento Civ. 1 int. 2
	SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano 2 int. F	34	856	18	Posto Auto F
LOTTO 5	SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, 1 Piano 1 int. 3	34	856	14	Appartamento Civ. 1 int. 3
	SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano 2 int. D	34	856	16	Posto Auto D
	SANTO STEFANO D'AVETO (GE) LOCALITA' VILLAGGIO AL PINO, SNC Piano 2 int. E	34	856	17	Posto Auto E

Per migliore organizzazione della presente, e al fine di migliorare la consultabilità delle valutazioni e le caratteristiche dei singoli lotti, anche con ciò volendo agevolare il compito del futuro delegato alla vendita, si riferirà dei dati, delle caratteristiche e del valore stimato dei lotti così formati attraverso la produzione di successivi allegati separati dalla presente, ma formanti parte integrante ed essenziale della stessa (Ved. Allegati L1-L2-L3-L4-L5).



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 893/2015

Nell'immediato seguito, pertanto, verrà riferita solo la valutazione dei singoli lotti, come riassunta dalle stime separatamente prodotte negli allegati sopra richiamati, alla cui consultazione diretta esplicitamente ed imprescindibilmente si rimanda.

4 VALUTAZIONE SINGOLI LOTTI (SINTESI ALLEGATI L1-L2-L3-L4-L5)

LOTTO PROPOSTO	Foglio	Particella	Sub	Descrizione	VALUTAZIONE BENE [Euro]	VALUTAZIONE LOTTO (arr.) [Euro]
LOTTO 1	34	856	5	Box	29.565,00	153.000,00
	34	856	6	Appartamento Civ. 1A	107.865,00	
	34	856	7	Posto Auto A	16.000,00	
LOTTO 2	34	856	10	Posto Auto C	13.600,00	120.000,00
	34	856	11	Appartamento Civ. 1C	94.900,00	
	34	856	20	Posto Auto H	11.200,00	
LOTTO 3	34	856	12	Appartamento Civ. 1 int. 1	78.806,25	90.000,00
	34	856	19	Posto Auto G	11.200,00	
LOTTO 4	34	856	13	Appartamento Civ. 1 int. 2	60.750,00	72.000,00
	34	856	18	Posto Auto F	11.200,00	
LOTTO 5	34	856	14	Appartamento Civ. 1 int. 3	93.150,00	116.000,00
	34	856	16	Posto Auto D	11.200,00	
	34	856	17	Posto Auto E	11.200,00	
Valore complessivo beni immobili						551.000,00

5 PRECISAZIONE IN ORDINE ALLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI
OGGETTO DI STIMA

In data 11/04/2016 lo scrivente ha ricevuto direttamente dalla società esecutata il documento all. D.7 avente titolo "Promessa di locazione", stipulato il giorno 05/08/2015 tra la società esecutata **[REDACTED]** e la società **[REDACTED]** con il quale la prima promette di concedere in locazione alla seconda gli appartamenti n. 3 e n. 2 (nota: presumibilmente, interni 2 e 3) e relativi posti auto. La durata della locazione è stabilita in un anno rinnovabile con decorrenza dal 01/07/2016 al 0/06/2017, per un valore



RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 893/2015

contrattuale di Euro 2.500,00/appartamento/anno oltre iva e tasse se dovute, con facoltà di sublocazione a favore della società locataria.

Nel dare atto del documento e dei suoi contenuti, lo scrivente, fatte salve migliori valutazioni sul piano giuridico eventualmente ritenute dall'ill.mo sig. G.E. nota che trattasi di documento contrattuale non registrato, peraltro decorrente da data futura, posteriore a quella attuale. Alla luce di tale considerazione, nei singoli allegati L1-L2-L3-L4-L5 i beni immobili oggetto della presente stima sono riferiti come ritenuti allo *stato libero*, ovvero non occupati né regolarmente locati, alla data attuale.

A margine si fa notare che, come riconosciuto dalla stessa Esecutata (ved. all. D.7), quanto dalla stessa verbalizzato in sede di sopralluogo risulta pertanto non corretto (errore dovuto a mera carenza informativa contingente quel giorno).

6 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DALL'ESPERTO

6.1 OPERAZIONI PERITALI

- 07/03/2016 – Nomina dell'Esperto da parte dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione.
- 22/03/2016 – Partecipazione all'udienza di giuramento.
- Inoltro lettera raccomandata A/R e lettere semplici e PEC alla società Esecutata
- 23/03/2016 – Predisposizione e inoltro istanza di accesso agli atti Comune di S. Stefano d'Aveto
- 03/04/2016 – Richiesta copia Certificati Energetici immobili
- 04/04/2016 – Inoltro comunicazione ad Amministratori
- 04/04/2016 – Accesso agli atti Comune di S. Stefano d'Aveto
- 04/04/2016 – Sopralluogo sul posto, riprese fotografiche, rilievo degli immobili
- 08/04/2016 – Restituzione grafica rilievo strumentale e calcolo superfici
- 09/04/2016 – Predisposizione Documentazione Fotografica e Allegati.
- 11/04/2016 – Ricezione documenti Amministrazione condominiale
- 11/04/2016 – Ricezione proposte di locazione
- Redazione scheda sintetica del procedimento.
- Predisposizione e trasmissione Elaborati alla Cancelleria via PCT.
- Trasmissione copia relazione di stima al creditore procedente e ai debitori in adempimento dei disposti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005.
- Deposito documentazione in Cancelleria.

6.2 ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E UFFICI PUBBLICI

- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per visura storica immobile.
- Accertamento presso Uffici Catastali Agenzia delle Entrate per reperimento planimetria catastale immobile e mappa catasti terreni.
- Ricerche presso Comune di Santo Stefano D'Aveto e ritiro copie
- Redazione Relazione Tecnica di Stima comprensiva di formazione lotti e predisposizione fascicoli dei rapporti di valutazione dei singoli lotti.
- Ricerche per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici.
- Ricerche per inquadramento urbanistico (PRG) dell'immobile.
- Ricerche di mercato per stima immobile presso Agenzia del Territorio (OMI)



ALLEGATI:

A. Documentazione relativa a pratiche edilizie/urbanistiche:

1. Domanda per rilascio Permesso di Costruire del 11/07/2007 prot. 3523/07
2. Relazione Tecnico-descrittiva allegata alla domanda prot. 3523/07
3. Permesso di Costruire n. 47/2007 del 11/08/2008
4. DIA n. 20/2010 prot. 2802 del 30/06/2010 (variante al PdC 47/2007)
5. Relazione Tecnica allegata alla DIA n. 20/2010
6. Dichiarazione inizio lavori DIA 20/2010 del 25/07/2011
7. Autorizzazione Paesaggistica prot. 4344 del 26/10/2010
8. Tavole grafiche progetto DIA n.20/2010

B. Documentazione relativa a fine lavori e richiesta agibilità

1. Dichiarazione di fine lavori del 25/05/2012 prot. 1735/2012 del 26/05/2012
2. Relazione da geom. Razzetti a Comune di S. Stefano d'Aveto del 10/07/2012
 - a. Richiesta di agibilità del 17/07/2012
 - b. Dichiarazione conformità impianti elettrici
 - c. Dichiarazione conformità impianti idrici e riscaldamento e gas
 - d. Dichiarazione di conformità caratteristiche isolamento
 - e. Dichiarazione di conformità superamento barriere architettoniche
 - f. Autocertificazione conformità u.i. alle norme igienico-sanitarie
 - g. Relazione di fine lavori
 - h. Tavola 3 (variante di fine lavori - stato di raffronto)
3. Relazione da geom. Razzetti a Comune di S. Stefano d'Aveto del 04/09/2012

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 893/2015

- a. Collaudo statico
- 4. Relazione da geom. Razzetti a Comune di S. Stefano d'Aveto del 05/10/2012
 - a. Documentazione "linee vita"
- 5. Relazione da geom. Razzetti a Comune di S. Stefano d'Aveto del 09/12/2014
 - a. Autorizzazione passi carrabili
- 6. Lettera prot. 4080/2014 del 30/12/2014 Comune S. Stefano d'Aveto
- 7. Relazione da geom. Razzetti a Comune di S. Stefano d'Aveto del 20/01/2015
 - a. Nota di rettifica
- C. Documentazione catastale**
 - 1. Visure catastali storiche
 - a. NCEU fg. 34 part. 856 sub. 1 di SANTO STEFANO D'AVETO
 - b. NCEU fg. 34 part. 856 sub. 2 di SANTO STEFANO D'AVETO
 - 2. Elaborato Planimetrico
 - 3. Elenco subalterni
- D. Allegati comuni**
 - 1. Estratto di mappa NCT Comune di S. Stefano d'Aveto F. 34
 - 2. Comunicazione inoltrate all'Esecutata
 - 3. Richiesta inviate all'Amministratore e documentazione trasmessa dall'Amministrazione.
 - a. Consuntivo 2014
 - b. Preventivo 2015
 - c. Regolamento condominiale e tabelle millesimali
 - 4. Istanza di accesso atti amministrativi Comune di S. Stefano d'Aveto

RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE
TRIBUNALE DI GENOVA – R.G.E. N. 893/2015

5. Istanza per copia Certificazioni Energetiche e risposta IRE S.p.A.
 6. Verbale di sopralluogo
 7. Promessa di locazione
 8. Schede Riepilogative singoli lotti
 9. Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis della L. 80/2005.
-
- L1. Relazioni di stima Lotto 1 + Allegati
 - L2. Relazioni di stima Lotto 2 + Allegati
 - L3. Relazioni di stima Lotto 3 + Allegati
 - L4. Relazioni di stima Lotto 4 + Allegati
 - L5. Relazioni di stima Lotto 5 + Allegati

Genova, 13 aprile 2016

Dott. Ing. Roberto Gennaro

